

DAS ERBBAURECHT
IN FREIBURG I. Br.
SEIT 1919

Inaugural-Dissertation
zur Erlangung der Doktorwürde
der Hohen Rechts- und Staatswissenschaftlichen
Fakultät
der Albert-Ludwigs-Universität
zu Freiburg im Breisgau

vorgelegt von
Josef Brandel
Gerichtsreferendar
aus Freiburg i. Br.

1967
-

DAS ANNEHMEN IN HAMBURG 1911

1911

HAMBURG - HAMBURG

HAMBURG - HAMBURG

HAMBURG - HAMBURG

HAMBURG - HAMBURG

HAMBURG - HAMBURG

HAMBURG - HAMBURG

HAMBURG - HAMBURG

HAMBURG - HAMBURG

HAMBURG - HAMBURG

DAS ERBBAURECHT IN FREIBURG I. BR.

SEIT 1919

Inaugural - Dissertation
zur Erlangung der Doktorwürde
der Hohen Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät
der Albert-Ludwigs-Universität
zu Freiburg im Breisgau

vorgelegt von

Josef Brandel

Gerichtsreferendar
aus Freiburg i. Br.

Dekan: Professor Dr. Alois OBERHAUSER
Referent: Professor Dr. Horst MÜLLER
Korreferent: Professor Dr. Hans THIEME

Tag der mündlichen Prüfung: 24./25.7.1967

INHALTSVERZEICHNIS

Der Unterschied zwischen der ...
...
Der ...

Der ...
...

MEINER LIEBEN FRAU

...

Der ...

1. ...

2. ...

a) ...
des ...

b) ...

c) ...

d) ...
des ...
...

e) ...

f) ...
...

g) ...

h) ...
...

i) ...
...

j) ...
...

k) ...
...

l) ...
...



INHALTSÜBERSICHT

	Seite
Vorwort	IX
<u>1. ABSCHNITT:</u> Einleitung	1
I. Das Erbbaurecht als rechtliche Grundlage zur Gewinnung von Bauland	1
II. Die Bodenpolitik und Wohnungsfürsorge der Stadt Freiburg vor 1919	6
<u>2. ABSCHNITT:</u> Das Erbbaurecht in der Zeit von 1919 bis zum Ausbruch des 2. Weltkriegs	10
I. Die Einführung des Erbbaurechts in Freiburg i. Br. und Überblick über seine Bedeutung in den Jahren 1920 bis 1938	10
II. Der Erbbaupflichtvertrag der Stadt Freiburg i. Br.	14
1. Überblick über die getroffenen Vereinbarungen	14
2. Der gesetzliche und vertragliche Inhalt des Erbbaurechts	17
a) Das Baurecht des Erbbauberechtigten und die Laufzeit des Erbbaurechts	17
aa) Das Baurecht des Erbbauberechtigten	17
bb) Die Laufzeit der Erbbaurechte	21
b) Die Baupflicht des Berechtigten und die Bestimmungen über die Errichtung, Instandhaltung und Verwendung der Gebäude	23
aa) Die Baupflicht des Erbbauberechtigten	23
bb) Die Vereinbarungen über die Errichtung und Verwendung der Gebäude und ihre Sicherung im städtischen Vertrag	23
cc) Die Instandhaltungspflicht des Erbbauberechtigten	29
c) Die Abreden über die Versicherung des Bauwerks, den Wiederaufbau im Fall der Zerstörung und die Lasten- tragung	31
d) Der Genehmigungsvorbehalt des Stadtrats bei der Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts	33
e) Der Heimfall des Erbbaurechts und die Entschädigungspflicht der Stadt	39
aa) Der Heimfallanspruch der Stadt und seine gesetzlichen Schranken	39
bb) Die Entschädigungspflicht der Stadt beim Heimfall und bei Zeitablauf des Erbbaurechts	43

f) Das Vorrecht des Erbbauberechtigten auf die Erneuerung des Erbbaurechts	47
3. Die schuldrechtlichen Vereinbarungen	48
a) Die Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung des Erbbauzinses und ihre Sicherung durch eine erstrangige Erbbauzinsreallast	48
b) Sonstige Bestimmungen	51
4. Zusammenfassung der wesentlichen Vertragsabreden	52
III. Die Förderung des Wohnungsbaus als Ziel städtischer Erbbaurechts-politik vor dem 2. Weltkrieg	53
1. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus	53
2. Die Belebung privater Bautätigkeit	56
IV. Die Bestellung von Erbbaurechten durch sonstige Grundstückseigentümer	57
V. Die Funktion und Bedeutung des Erbbaurechts in der Zeit vor dem 2. Weltkrieg	58
 3. <u>ABSCHNITT:</u> Das Erbbaurecht in der Zeit von 1948 bis 1964	61
I. Überblick über die Verbreitung und den Funktionswandel des Erbbaurechts in der Nachkriegszeit	61
II. Die Weiterentwicklung des Erbbauvertrags der Stadt Freiburg	65
1. Die Änderungen des Inhalts des Erbbaurechts	66
2. Die Ergänzung und Erweiterung der schuldrechtlichen Bestimmungen	69
a) Die Wertsteigerungsklausel und der gleitende Erbbauzins	69
b) Die zusätzlichen Sicherungen der Stadt beim Genehmigungsverbehalt zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts	75
c) Das Optionsrecht des Erbbauberechtigten zum Ankauf des Erbbaugrundstücks	76
III. Die Ziele städtischer Erbbaurechtspolitik nach dem 2. Weltkrieg	79
1. Die Förderung des "sozialen Wohnungsbaus" und der privaten Bautätigkeit	79
2. Die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben und die Förderung sonstiger Bauvorhaben	82
IV. Die Erbbaurechtsbestellungen sonstiger Körperschaften des öffentlichen Rechts	83
V. Die Vergabe von Erbbaurechten durch private Grundstückseigentümer	87
VI. Die Entwicklung des Erbbaurechts nach dem 2. Weltkrieg und seine Bedeutung in Freiburg	92
Anhang	
Schrifttumsverzeichnis	

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

(Es werden nur die weniger gebräuchlichen Abkürzungen aufgeführt.)

BayGemZ	Bayerische Gemeinde- und Verwaltungszeitung
BayNotZ	Zeitschrift für das Notariat, für die freiwillige Gerichtsbarkeit und das Grundbuchwesen (Bayerische Notariats-Zeitschrift)
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayZRpfI	Zeitschrift für Rechtspflege in Bayern
BB	Der Betriebsberater
Bl. GBW	Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht
BWNotZ	Mitteilungen aus der Praxis, Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg
DJZ	Deutsche Juristenzeitung
DNotZ	Zeitschrift des Deutschen Notarvereins (Deutsche Notar-Zeitschrift)
DRZ	Deutsche Richterzeitung
DWohnA	Deutsches Wohnungsarchiv
Fischers Abh.	Abhandlungen zum Privatrecht und Zivilprozeß des Deutschen Reiches, herausgegeben von Dr. Fischer
Gruch.	Beiträge zur Erläuterung des Deutschen Rechts, begründet von Gruchot
Hirths Ann.	Annalen des Deutschen Reichs, begründet von Dr. Hirth und Dr. Seyder
Jahrb. d. Bodenref.	Jahrbuch der Bodenreform
JFG	Jahrbuch für Entscheidungen in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und des Grundbuchs, herausgegeben von Ehm
JMBlnRW	Justizministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen
LZ	Leipziger Zeitschrift
NdsRpfl	Niedersächsische Rechtspflege

VIII

OLGE	Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte auf dem Gebiete des Zivilrechts, herausgegeben von Mugdan und Falkmann
Preuß. Verw. Bl.	Preußisches Verwaltungsblatt
Rpfleger	Der Deutsche Rechtspfleger
SchlHA	Schleswig-Holsteinische Anzeigen
VVG	Gesetz über den Versicherungsvertrag
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
ZBlfFG	Zentralblatt für die freiwillige Gerichtsbarkeit

Zitierweise

Soweit bei öfters benutzten Werken, deren Titel in abgekürzter Weise zitiert wird, ist dies im Schrifttumsverzeichnis in Klammern angegeben. Soweit in Fußnoten die Paragraphen ohne Angabe des Gesetzes zitiert sind, sind die Bestimmungen der Erbbauverordnung gemeint.

Die gesetzliche Regelung des Erbbaurechts in der Erbbaurechtsverordnung vom 15.1.1919 ist seit Jahrzehnten, besonders aber in der jüngsten Zeit Gegenstand lebhafter Auseinandersetzungen. In dem dazu erscheinenden Schrifttum wird immer wieder auf das Fehlen einer Erforschung der Rechtsstatsachen auf dem Gebiet des Erbbaurechts hingewiesen. Sie ist notwendig, um die Verbreitung und damit die Bedeutung dieses Rechtsinstituts klarzustellen; sie ist sogar unentbehrlich, um sachgerechte und wirklichkeitsnahe Lösungen strittiger erbbaurechtlicher Fragen zu finden. Dabei beanspruchen Aufmerksamkeit einmal die in der Praxis abgeschlossenen Erbbauverträge, zum anderen aber auch einfache Fakten: Kreis der Besteller, Kreis und soziale Schichtung der Erbbauberechtigten, mit der Vergabe verfolgtes Ziel des Bestellers. Aus beiden Bereichen können wertvolle Hinweise für eine billige Interessenregelung in einem neuzufassenden Erbbaurechtsgesetz gewonnen werden.

Die vorliegende Arbeit will als Beitrag zur Rechtsstatsachenforschung verstanden werden. Das Thema behandelt die Entwicklung des Erbbaurechts in der Stadt Freiburg i. Br. Das Beispiel der Stadt Freiburg i. Br. bietet in hervorragendem Maße Gelegenheit, die Wandlungen dieses Rechtsinstitutes in den Jahrzehnten seit dem Inkrafttreten der Erbbaurechtsverordnung bis auf den heutigen Tag zu verfolgen. Zunächst erstaunt die Anzahl der Erbbauverträge. In der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen und in den Jahren 1948 bis 1964 einschließlich wurden fast 3000 Erbbauverträge geschlossen. Führend bei der Bestellung war von Anfang an die Stadtverwaltung selbst als größter Grundbesitzer der Gemarkung Freiburg. Erst nach dem 2. Weltkrieg gingen in nennenswertem Umfang auch andere öffentlich-rechtliche Körperschaften und private Grundstückseigentümer dazu über, Gelände in Erbbau zu vergeben. Der bereitgestellte Baugrund wurde zum überwiegenden Teil für den Wohnungsbau genutzt. Erst in neuerer Zeit diente er auch der Industrieansiedlung sowie der Förderung sonstiger Bauvorhaben. Mit dem Ende des Jahres 1964 standen die meisten Wohn- und Industrieviertel der Stadt auf Erbbaugelände. Ohne Übertreibung kann Freiburg i. Br. als eine "Großstadt des Erbbaurechts" bezeichnet werden.

Die Darstellung der Entwicklung des Erbbaurechts konzentriert sich auf die in Freiburg i. Br. abgeschlossenen Erbbauverträge wie auf soziologische Tatbestände: Umfang der Verbreitung des Rechtsinstituts, Kreis und soziale Schichtung der Erbbauberechtigten, Zweck der Bestellung eines Erbbaurechts. Dabei nimmt die Erörterung der Tätigkeit der Stadtgemeinde Freiburg und ihrer Musterverträge den breitesten Raum ein. Sämtliche Daten - vertragliche Bestimmungen wie tatsächliche Feststellungen - entstammen den vom Verfasser

eingesehenen Grundakten des Grundbuchamtes Freiburg. Die Entwicklung konnte jedoch nur bis zum Ende des Jahres 1964 verfolgt werden, da das zur Verfügung stehende Material für die folgenden Jahre bei Durchsicht der Akten noch unvollständig war. Das zu Fragen des Erbbaurechts erscheinende Schrifttum wurde bis Ende des 1. Halbjahres 1966 berücksichtigt.

Besonderer Dank sei an dieser Stelle meinem hochverehrten Herrn Prof. Dr. Horst Müller abgestattet, der die Arbeit angeregt und jederzeit in bereitwilliger und zuvorkommender Weise gefördert hat. Herzlich bedankt seien weiterhin die Herren Direktoren des Grundbuchamtes Freiburg, des städtischen Liegenschaftsamtes und des städtischen Statistischen Amtes, Herr Oberjustizrat Westermann, Herr Dir. Saumer und Herr Dir. Dr. Fabricius, die der Arbeit jegliche Hilfe angedeihen ließen. Mein Dank gilt endlich den in Freiburg tätigen Wohnungsbaunternehmen, der Familienheim eGmbH, der Siedlungsgesellschaft mbH Freiburg und dem Bauverein Freiburg eGmbH für ihre Auskünfte.

1. ABSCHNITT:

EINLEITUNG

I. DAS ERBBAURECHT ALS RECHTLICHE GRUNDLAGE ZUR GEWINNUNG VON BAULAND

Das Erbbaurecht ist gemäß § 1 Abs. I ErbbauVO das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Es ist mit dinglicher Wirkung ausgestattet und gewährt nicht nur das Eigentum am Bauwerk, sondern auch ein dingliches Recht zur Nutzung eines einem anderen gehörenden Grundstücks, wenn auch lediglich zur Nutzung als Baugrund. Der Berechtigte hat die rechtliche und wirtschaftliche Stellung eines Hauseigentümers, allerdings mit der Einschränkung, daß der Grund und Boden, auf dem das Gebäude errichtet ist, für eine vereinbarte Laufzeit des Erbbaurechts nur zur Bebauung und Benutzung überlassen ist. Da der Erbbauberechtigte zum Erwerb des Baugrundes kein Kapital aufzuwenden braucht, sondern stattdessen dem Grundstückseigentümer eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes zu leisten hat, liegt auf der Hand, daß das Erbbaurecht wie kein anderes Rechtsinstitut geeignet ist, dem wirtschaftlich Schwachen den Zugang zum Bauland zu eröffnen.

Das Verdienst, die sozialpolitische Bedeutung des Erbbaurechts erkannt zu haben, gebührt der Deutschen Bodenreformbewegung. Unter Führung von Adolf Damaschke traten die "Bodenreformer" schon um die Jahrhundertwende dafür ein, dieses Rechtsinstitut bei der Errichtung von Kleinwohnungen heranzuziehen.¹⁾ Vor dem Hintergrund einer steigenden Wohnungsnot, hervorgerufen durch das schnelle und ungeahnte Wachstum der Industrie und die rasche Vermehrung der Bevölkerung sowie deren Zusammenballung in den deutschen Großstädten, empfahlen sie das Erbbaurecht als geeignetes Instrument zur Beseitigung des Wohnungsmangels.²⁾ Dabei gingen sie von der Überlegung aus, daß die mit der steigenden Nachfrage nach Wohnungen zwangsläufig verbundene Bodenwertsteigerung nicht einigen wenigen Spekulanten von Vorteil sein durfte, sondern der Allgemeinheit

1) Vgl. Erman, Heinrich, Erbbaurecht und Kleinwohnungsbau, S. 40.

2) Vgl. Damaschke, in Jahrb. d. Bodenref. Bd. 3, S. 161 (174 - 177);
Pesl, Das Erbbaurecht, geschichtlich und wirtschaftlich dargestellt,
S. 70 ff.

zugute kommen mußte. Unter allen Umständen sollte verhindert werden, daß minderbemittelte Bevölkerungsschichten vom Erwerb und einer dauerhaften Nutzung des Grundes und Bodens ausgeschlossen wären. Mit der planmäßigen Schaffung von Bauland durch eine zielbewußte Bodenpolitik sollten vor allem Gemeinden und Gemeindeverbände möglichst vielen Menschen ein eigenes Heim ermöglichen. Mit Hilfe des Erbbaurechts konnten sie den immer dringlicheren Wohnungsbau fördern, ohne daß ihnen - und damit der Allgemeinheit - das Eigentum am Grund und Boden und eine etwa eintretende Bodenwertsteigerung verloren ging. ³⁾ Diese Gedanken und Forderungen bei der Planung und beim Bau von Wohnsiedlungen schon früh berücksichtigt zu haben, war das Verdienst einiger weniger Städte und ihrer einsichtigen Gemeindeparlamente wie Frankfurt a. M., ⁴⁾ Leipzig, Essen, Dresden und Ulm. ⁵⁾ ⁶⁾

Trotz dieser anfänglichen Erfolge und trotz der in der Folgezeit durchgeführten gesetzlichen Neuregelung des Erbbaurechts in der VO vom 15. 1. 1919 blieb dem Rechtsinstitut eine größere Verbreitung versagt. ⁷⁾ Das lag einmal an der weitverbreiteten Ansicht, daß man ein eigenes Heim nur habe, wenn man Eigentümer des Grundstücks sei. ⁸⁾ Der Umstand jedoch, daß der Berechtigte nur Eigentümer des Bauwerks, nicht aber des Grund und Bodens wird, fällt in Anbetracht der langen Laufzeit eines Erbbaurechts von meist 70, oft 99 Jahren nicht entscheidend ins Gewicht. Während dieser Zeit wechselt nämlich in der Praxis auch das Eigentum an einem auf eigenem Grund errichteten Bauwerk ein oder mehrere Male. Überdies kann ein Erbbaurecht nach Zeitablauf verlängert oder erneuert werden. Wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht, so erhält der Erbbauberechtigte eine angemessene Vergütung für das von ihm erstellte Bauwerk.

Ein weiterer Grund für die nur zögernde Aufnahme des Erbbaurechts war die Zurückhaltung der Realkreditinstitute und privaten Geldgeber gegenüber einer Belei-

3) Vgl. Erman, Heinrich; in Jahrb. d. Bodenref. Bd. 4, S. 248 (275).

4) Vgl. Rieth, Das Erbbaurecht in Frankfurt a. M.

5) Vgl. die Zusammenstellung bei Dietzsch, S. 71 ff. und S. 281/282; vgl. auch die "Dokumente der Bodenreform", in Jahrb. d. Bodenref. Bd. 8, S. 216 ff.

6) Anstelle des Erbbaurechts experimentierte aber die Stadt Ulm mehr und mehr mit dem Wiederkaufsrecht; vgl. die Ausführungen v. Wagners in Jahrb. d. Bodenref. Bd. 4, S. 296 ff.

7) Vgl. Kieling, in "Der Deutsche Gemeindetag", 1938, S. 702 (703).

8) Vgl. Wild, in Recht und Wirtschaft 1918, S. 128 (129); Lubahn, Die städtische Grundrente, S. 52.

hung des Erbbaurechts. 9) Diese Reserve wurde aber in jüngerer Zeit aufgegeben, 10) da man erkannte, daß die ErbbauVO für den Grundpfandgläubiger genügend Sicherheiten enthält, und da die öffentliche Hand selbst in immer größerem Umfang Erbbaurechte beleiht.

Mehr und mehr setzt sich die Überlegung durch, daß eine sinnvolle Anwendung und erschöpfende Nutzung sämtlicher Möglichkeiten des Rechtsinstituts sowohl dem Grundstückseigentümer wie dem Erbbauberechtigten eine Reihe wertvoller Vorteile bietet. 11) In seiner derzeitigen Rechtsform gewährt das Erbbaurecht trotz seines eindeutigen Charakters als Sachenrecht eine sonst nur dem Schuldrecht eigentümliche Vertragsfreiheit. 12) Die Parteien können ihre Rechtsbeziehungen in freier Vereinbarung gestalten, wobei sie Vertragsabreden gemäß § 2 ErbbauVO zum Inhalt des Erbbaurechts erklären können mit der Folge, daß diese kraft Gesetzes dingliche Wirkung haben.

Wirtschaftlich betrachtet weist seine rechtliche Struktur - Belastung eines Grundstücks und grundstücksgleiches Recht zugleich - das Erbbaurecht als ein wichtiges und geeignetes Instrument zur Gewinnung von Bauland aus. Der Erbbauberechtigte erspart die Kosten für den Erwerb des Grund und Bodens und zahlt nur einen - meist jährlichen - Erbbauzins als Entgelt für die Bestellung des Rechts. Damit erleichtert er sich die Anfangsfinanzierung des Bauwerks beträchtlich. 13) Besonders für den privaten Bauherrn ist es durchaus nicht gleichgültig, ob er die hohen Grunderwerbskosten - meist ein Mehraufwand von vielen tausend Mark -

-
- 9) Vgl. Pesl, Die privatwirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts, in DWohnA 1928, S. 406 (410).
- 10) Es sei hier auf eine von Stahlhacke durchgeführte Umfrage verwiesen, die ergab, daß die befragten Realkreditinstitute keine grundsätzlichen Bedenken mehr gegen die Beleihung des Erbbaurechts hegen; vgl. Stahlhacke, Vorschläge, S. 6.
- 11) Einer Zusammenstellung von Stahlhacke zufolge bestellten 14 herausgegriffene größere deutsche Städte nach dem 2. Weltkrieg während eines Zeitraums von 3 Jahren insgesamt 2900 Erbbaurechte; vgl. Stahlhacke, Vorschläge, S. 6.
- 12) So insbes. Dittus, in "Haus und Wohnung", Jahrg. 1948, S. 355 (357).
- 13) Vgl. die Amtl. Begr. zur ErbbauVO: vor § 1 (abgedruckt bei Samoje); vgl. auch Bänder, in Bl. GBW 1954, S. 18 ff.; Haegele, in Bl. GBW 1961, S. 81.

zusätzlich aufbringen soll. 14) Bescheidet sich der Grundeigentümer außerdem mit einem mäßigen Erbbauzins, so erhöht sich die Anziehungskraft des Erbbaurechts weiter.

Umgekehrt bleibt das Grundstück dem Besteller als Wertobjekt erhalten. Fehlen ihm selbst die Mittel zur Bebauung, so kann es auf diesem Wege einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Damit kommt dem Grundeigentümer die durch den natürlichen Wertzuwachs und durch die Errichtung der Bauwerke bedingte Wertsteigerung voll zugute. Während der ganzen Zeit erhält er zudem als fortlaufende Grundrente den Erbbauzins.

Können alle diese Vorzüge private Grundstückseigentümer zur Vergabe von Erbbaurechten bewegen, so erhöht sich die Bedeutung des Rechtsinstituts für Körperschaften des öffentlichen Rechts, insbesondere für Gemeinden. Die Bodenpolitik der Gemeinden, die sich dagegen wehrten und wehren, Gelände zu veräußern,¹⁵⁾ führt dazu, daß Baugrund nur noch in beschränktem Umfang zur Verfügung steht. Die Gemeinden suchen nach Möglichkeit ihren Grundbesitz zu erhalten, oft schon aus der Erwägung, daß sie vielleicht in späteren Jahrzehnten ihren jetzt vorhandenen Grund und Boden - und sei es nur als Tauschobjekt - benötigen. Außerdem machen sie die Erfahrung, daß Grundstücke, die sie vor wenigen Jahren veräußerten und deren sie z. B. aus städtebaulichen Gründen dringend wieder bedürfen, häufig nur zu einem wesentlich erhöhten Kaufpreis wiederzuerlangen sind. 16) Sind - was nicht selten vorkommt - gemeindliche Grundstücke infolge von Stiftungen mit Auflagen belastet, so können sie meist schon aus diesem Grund nicht veräußert werden. 17) In dieser Situation leistet das Erbbaurecht unschätzbare Dienste: Unverkäufliches und daher nicht - wenn nicht durch die Gemeinde selbst nutzbares Gelände kann so der Bebauung zugeführt werden,

14) Dieser Vorteil - Ersparnis der Grunderwerbskosten - würde bei einem Erwerb des Grundstücks auch nicht durch eine Restkaufgeldhypothek aufgewogen, da der Erwerber des Grundstücks zusätzliche Kosten für hohe Zinsen, Gebühren für die Beurkundung und Eintragung ins Grundbuch aufzubringen hätte: so mit Recht: Pesl, aaO. S. 408/409.

15) Vgl. dazu Lüttge, Wohnungswirtschaft, S. 143 ff.

16) Vgl. Hoeningner, Vom Wesen des Erbbaurechts an städtischem Grundbesitz, S. 8; Pesl, Die volkswirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts, in DWohnA 1928, S. 454 (455).

17) In dieser Lage befinden sich auch oft Kirchengemeinden, die meist auf Grund kirchenrechtlicher Bestimmungen ihr Grundeigentum nicht aufgeben dürfen.

ohne daß der gemeindliche Grundbesitz geschmälert wird. Durch sorgfältige Fassung des Erbbauvertrags kann eine Stadt Vorsorge treffen, daß ihr das betreffende Grundstück wieder zufällt, sobald sie es benötigt. Die während der Laufzeit des Erbbaurechts eintretende Wertsteigerung fällt ihr und damit der Allgemeinheit zu; nach dessen Ablauf hat sie höchstens eine Entschädigung für das Bauwerk zu zahlen. ¹⁸⁾ Indem die Gemeinden ihr Grundvermögen erhalten, sind sie gleichzeitig in der Lage, einer etwa auftretenden Bodenspekulation wirksam zu begegnen. ¹⁹⁾

Mit der Bereitstellung von Baugelände kommt die Gemeinde endlich einer sozialpolitischen Aufgabe nach. Sie ermöglicht den Bau neuen Wohnraums, sei es in Form von Eigenheimen, sei es in Form von Miethäusern. Leicht kann dem Wunsch auch minderbemittelter Bevölkerungsschichten nach einem eigenen Haus mit Garten entsprochen werden. Eine entsprechende Gestaltung des Erbbauvertrages versetzt die Grundeigentümerin in die Lage, auf die Verwertung der Grundstücke und die Verwendung und Ausführung der Gebäude Einfluß zu nehmen. ²⁰⁾ Sie vermag dadurch gesunde Wohnverhältnisse herbeizuführen. ²¹⁾ Neben der Förderung des Wohnungsbaus können auch andere Ziele erreicht werden. Kulturelle Bauvorhaben können verwirklicht, Industrie- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden, letzteres eine Möglichkeit, von der zwischen den Weltkriegen zahlreiche Städte im Industriegebiet des heutigen Nordrhein-Westfalen Gebrauch machten. ²²⁾

Zwar dürfen die Nachteile für eine Gemeinde, die in umfassendem Maß Erbbaurechte vergibt, nicht übersehen werden: Zunächst bedingen Vorbereitung, Abschluß und Durchführung der Verträge einen erweiterten Verwaltungsapparat; es entstehen zusätzliche Personal- und Sachkosten. Schwerwiegender noch ist folgender Einwand: Gemeindliches Kapital, Grundvermögen, ist für die Dauer des Vertrags in seiner wirtschaftlichen Nutzung festgelegt, der Grundstücksfonds der Gemeinde damit eingefroren. Wenn diese Nachteile auch nicht zu unterschätzen sind, muß das Erbbaurecht dennoch als wertvolles Instrument zur Gewinnung von

18) Vgl. Hoeniger aaO. S. 9.

19) Vgl. Pesl, Die volkswirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts, in D WohnA 1928, S. 454 (458). Lubahn, aaO. S. 51.

20) Vgl. Hoeniger, aaO., S. 9.

21) Vgl. Bardow, Beschaffung und Bindung des Baubodens, seine Preisgestaltung und deren Beeinflußbarkeit, S. 86; Hoeniger, aaO. S. 9.

22) Vgl. Erman, Heinrich, Erbbaurecht, in HwStW 4. Aufl., S. 774 (783).

Bauland angesehen werden. ²³⁾ Will die Gemeinde eine weitsichtige Siedlungspolitik treiben, so bietet sich das Erbbaurecht als das geeignete Rechtsinstitut an, da es ihr ermöglicht, ihre Grundstücke dauernd in der Hand zu behalten, und verhindert, daß einzelne Teile des Siedlungsgeländes von ihr unter großen Opfern zurückerworben werden müssen oder ihr gar endgültig verloren gehen. Nach Ablauf des Erbbaurechts erhält sie die gesamte Siedlungsfläche ungeteilt wieder zurück und kann damit ohne Schwierigkeit auch für die Zukunft ihre Siedlungs- und Bebauungspläne realisieren. Kommt sie dem Berechtigten vor allem in der Höhe des Erbbauzinses entgegen, so darf sie der Nachfrage nach dem Erwerb eines Erbbaurechts auch unter den sozial schwachen Bevölkerungsgruppen sicher sein.

II. DIE BODENPOLITIK UND WOHNUNGSFÜRSORGE DER STADT FREIBURG VOR 1919

Die Stadt Freiburg und die von ihr verwalteten weltlichen Stiftungen - als die bedeutendsten seien genannt: Heiliggeistspitalstiftung, Schulfond Adelhausen, Armenfond, Waisenhausstiftung und die Sautier-Reibelt-Merian'sche Knaben- und Mädchenstiftung - besitzen seit langem große und wertvolle Liegenschaften, die sie durch planvolle Politik erhalten und zielbewußt vermehrt haben. In der richtigen Erkenntnis, daß ein ausgedehnter Grundbesitz ein Vermögensojekt von unersetzlichem, dauernd wachsendem Wert bildet, hatte die Stadtverwaltung schon früh damit begonnen, das gemeindliche Grundeigentum planmäßig auszuweiten. Damit sollte einmal die Grundlage für eine erfolgreiche Durchführung städtischer Aufgaben gelegt, zum anderen aber ein preisregulierendes Gegengewicht zu der in Freiburg erheblichen privaten Bodenspekulation, eine Folge des Charakters der Gemeinde als Beamten-, Bürger- und Fremdenstadt und des ausgedehnten Grundbesitzes dieser Bevölkerungskreise, geschaffen werden. ²⁴⁾

Schon im Jahre 1860 hatte die "Beurbarung", ein dem Gemeinwohl dienendes städtisches Sondervermögen, ²⁵⁾ ausgedehnte Liegenschaften im Westen der

23) So auch Glaß, Die wirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts, in "Die Volkswohnung" 1919, S. 17 (19).

24) Vgl. Bauer, Bauverhältnisse und Wohnungsfrage in Freiburg, S. 44.

25) Über die "Beurbarung" führt Mewes, in Volkswirtschaftliche Abhandlungen der badischen Hochschulen Bd. VII, Heft 3, S. 37 folgendes aus: "Die 'Beurbarung' stellt ein gesondert verwaltetes, vorwiegend aus Liegenschaften bestehendes Vermögen der Stadt dar, dessen Erträge nicht unmittelbar für Gemeindebedürfnisse, sondern zu gemeinnützigen Zwecken zu

Stadt erworben. 26) Etwa seit dem Jahre 1880 betrieb die Stadt eine Politik konsequenten Bodenerwerbs. Durch Grundstückskäufe und Eingemeindungen von Freiburger Vororten: Haslach und Günterstal (1890) im Südwesten und Süden, Zähringen (1906) im Norden und Betzenhausen (1908) im Westen gelang es der Gemeindeverwaltung und ihren weltlichen Stiftungen bis zum Jahre 1909, von der 5964 ha betragenden Gesamtgemarkungsfläche 4212 ha = 70 % in ihren Besitz zu bringen. 27) Nach Abzug einer Waldfläche von 3191 ha 28) ergab sich eine bebaubare Gesamtfläche von 2773 ha; davon waren rund 1081 ha = 40 % Eigentum der Stadt und der Stiftungen. 29) Die Eingemeindung der im Osten und im äußersten Südwesten gelegenen Vororte Littenweiler und St. Georgen in den Jahren 1914 und 1938 brachte der Stadt weiteren bedeutenden Geländezuwachs. Die Gemarkung vergrößerte sich auf 7998 ha (3708 ha Waldungen). In städtischem Eigentum befanden sich davon 5251 ha = mehr als 65 %. Abzüglich der Waldungen (3479 ha) verblieben 1772 ha = 41,2 % des bebaubaren Geländes in Gemeindebesitz. 30) Dieses Grundvermögen wurde von der Stadt ohne wesentliche Änderungen bis auf den heutigen Tag erhalten. Es gewährt ihr gleichsam eine Monopolstellung auf dem Freiburger Grundstücksmarkt.

Der große und günstig gelegene Grundbesitz erleichterte der Stadt zunächst die Durchführung ihrer gemeindlichen Aufgaben; Planung und Bau von Verkehrswegen, öffentlichen Gebäuden aller Art, Spiel- und Sportplätzen, Parks und öffentlichen Anlagen. Weiter schuf er die Voraussetzung für eine erfolgreiche Industrieansiedlung. Dabei blieb die Stadt von privaten Grundstückseigentümern und Bodenspekulanten unabhängig. Andererseits wurde eine erfolgreiche Tätigkeit der Stadtverwaltung auf dem Gebiet der Gesundheitspflege und Sozialpolitik möglich. Nur

Fortsetzung der Fußnote 25) von Seite 6:

verwenden sind. Ihre Begründung geht auf das Jahr 1790 zurück, wo den damaligen 12 Zünften 556 Morgen Ödland und Hutweide, größtenteils früheres Festungsgelände, zur 'Beurbarung', d. h. zum Urbarmachen übergeben wurden."

- 26) Vgl. Becker, Die Boden- und Wohnungsverhältnisse in Freiburg im Breisgau, S. 33.
- 27) Die Zahlen sind entnommen aus: Ehrler, Erfahrungen beim städtischen Hausbau, in Jahrb. d. Bodenref. Bd. 8, S. 99.
- 28) Die von Ehrler, ebenda, genannte Zahl von 3123 ha ist offensichtlich ein Druckfehler.
- 29) Nicht inbegriffen ist dabei das außerhalb der Gemarkungsgrenze Freiburgs liegende Grundeigentum der Stadt und der Stiftungen.
- 30) Die Zahlen entstammen einer Mitteilung des Statistischen Amtes der Stadt Freiburg.

auf diesem Wege konnte die Gemeinde den Bau von Kleinwohnungen - in eigener Regie, aber auch durch gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen - entscheidend fördern.

Die Stadt Freiburg hatte stets unter einem Mangel an Kleinwohnungen gelitten. Die Ursache dieses Bedarfs lag vor allem darin, daß das private Baugewerbe die Produktion von Wohnungen für minderbemittelte Bevölkerungsschichten völlig vernachlässigte. Die Bautätigkeit war infolge des beträchtlichen Anteils von Pensionären, Beamten und Fremden in der Stadt einseitig auf die Bedürfnisse mittlerer und gehobener Bevölkerungsgruppen abgestellt. ³¹⁾ Diesen Mißstand suchte die Stadtverwaltung durch den Bau kleiner Wohnungen für die ärmere Bevölkerung zu beheben. Darüberhinaus sollte der in weiten Kreisen des Volkes vorhandene Wunsch nach einem eigenen Heim durch die Errichtung moderner, hygienisch einwandfreier Häuser zu erschwinglichen Preisen befriedigt werden. ³²⁾ In den Jahren 1862/63 erstellte die Gemeinde aus Geldern der "Beurbarung" eine Anzahl kleiner Wohnhäuser und veräußerte sie nach und nach an sozial schwachgestellte Personen: Untere Beamte, Handwerker, Arbeiter, Witwen usw. ³³⁾ Der damit verbundene Zweck, dieser Bevölkerungsschicht auf leichte und billige Art zu einem Eigenheim zu verhelfen, wurde jedoch vereitelt, da die Stadt sich weder ein Vorkaufsrecht noch ein Wiederkaufsrecht vorbehalten noch Vorsorge für den Fall der Spekulation getroffen hatte: Die Bedachten, die sich meist in wirtschaftlicher Not befanden, verkauften die Häuser im Lauf der folgenden Jahre an wohlhabende Privatleute. ³⁴⁾

Durch diese Erfahrungen belehrt, ging die Stadtverwaltung vom Jahre 1886 an zum Bau von Kleinwohnungen über, die teils aus Mitteln der "Beurbarung", teils mit städtischen oder Stiftungsgeldern finanziert wurden und die im Eigentum der Stadt verblieben. Die Gemeinde vermietete sie an Arbeiter, kleine Handwerker, untere Beamte und an Kinderreiche zu einem erheblich niedrigeren als dem sonst üblichen Mietzins. ³⁵⁾ Auch städtische Bedienstete wurden so mit billigen und guten Wohnungen bedacht. ³⁶⁾ Diese gemeindliche Bautätigkeit währte mit Unterbrechungen etwa bis zum Ende des ersten Jahrzehnts dieses Jahrhunderts. ³⁷⁾

31) Eine anschauliche Darstellung dieser Verhältnisse findet sich bei Bauer, aaO., S. 47 ff.

32) In dieser Weise äußert sich eine Vorlage an den Bürgerausschuß aus dem Jahre 1909: vgl. Bauer, aaO., S. 60.

33) Vgl. Ehrler, aaO., S. 104.

34) Vgl. Ehrler, ebenda.

35) Vgl. Ehrler, aaO., S. 105 ff.

36) Vgl. Ehrler, aaO., S. 108.

37) Vgl. Bauer, aaO., S. 72/73.

Daneben stellte die Stadt Freiburg gemeinnützigen Baugenossenschaften Bauge-
lände zu einem wesentlich ermäßigten Kaufpreis zur Erstellung kleiner und mitt-
lerer Wohnungen zur Verfügung und unterstützte auch auf diese Weise tatkräftig
den Wohnungsbau. 38)

Schon zu diesem frühen Zeitpunkt versetzte das ausgedehnte Grundeigentum die
Stadtverwaltung in die Lage, eine Besserung der Wohnverhältnisse der Bevölke-
rung herbeizuführen. Eine Verminderung des Grundvermögens durch Abgabe von
Baugelände nahm sie dabei in Kauf. Dieser Nachteil konnte nur durch die Einfüh-
rung eines Rechtsinstituts vermieden werden, mit dessen Hilfe sich dasselbe Ziel
erreichen ließ und das alsbald große Bedeutung in Freiburg gewinnen sollte: das
Erbbaurecht.

38) Vgl. Becker, aaO., S. 75/76.

2. ABSCHNITT:

DAS ERBBAURECHT IN DER ZEIT VON 1919 BIS ZUM AUSBRUCH DES 2. WELTKRIEGES

I. DIE EINFÜHRUNG DES ERBBAURECHTS IN FREIBURG I. BR. UND ÜBERBLICK ÜBER SEINE BEDEUTUNG IN DEN JAHREN 1920 BIS 1938

Das Ende des 1. Weltkrieges stellte die Stadt Freiburg vor große Probleme. Das wichtigste war die Bewältigung der Wohnungsfrage. Die stagnierende, in den letzten Kriegsjahren fast völlig erliegende Bautätigkeit, die nach dem Kriegsende sprunghaft steigende Zahl von Eheschließungen sowie der sich aus Elsaß-Lothringen nach Baden ergießende Flüchtlingsstrom ³⁹⁾ hatte die in Freiburg latente Wohnungsnot vor allem an Kleinwohnungen akut werden lassen. In dieser Situation entschloß sich die Stadtverwaltung, beginnend mit dem Jahre 1920, gemeindliches Gelände für Zwecke des Wohnungsbaus in Erbbau zu vergeben. ⁴⁰⁾ Erleichtert wurde dieser Entschluß durch die im Jahre 1919 erfolgte gesetzliche Neuregelung, durch welche die Rechtsunsicherheit in einer Reihe grundsätzlicher erbbaurechtlicher Fragen beseitigt und darüberhinaus das Erbbaurecht durch Aufnahme neuer Vorschriften wesentlich ausgestaltet wurde. ⁴¹⁾ In dem Bestreben, den großen städtischen Grundbesitz zu erhalten, aber auch in der Erwägung, die Vorteile dieses Rechtsinstituts in seiner neuen Gestaltung der Gemeinde nutzbar zu machen, ging die Stadtverwaltung dazu über, den Wohnungsbau durch Vergabe von Erbbaurechten an gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen und - wenn auch zunächst nur zögernd - an Private zu fördern.

39) Ein lebendiges Bild dieser Zustände vermittelt Bauer, aaO., S. 88; vgl. auch Becker, aaO., S. 75.

40) Von Interesse ist in diesem Zusammenhang, daß in der Vorlage an den Bürgerausschuß vom Jahre 1909 die Einführung des Erbbaurechts mit der Begründung abgelehnt wurde, "es - das Erbbaurecht - treffe das psychologische Empfinden der Bevölkerung nicht". Auch scheint die versuchsweise Einführung an seiner mangelhaften gesetzlichen Gestaltung gescheitert zu sein; vgl. Bauer, aaO., S. 73/74.

41) Ziel der ErbbauVO vom 15.1.1919 war es, "das Erbbaurecht für den praktischen Gebrauch wirksam zu gestalten" und seine "Marktgängigkeit und Beleihbarkeit zu heben": Vgl. Amtl. Begr. vor § 1.

Als Besteller traten die Stadt Freiburg und das "Beurbarungsvermögen" - in einem einzigen Fall nur die Heiliggeiststiftung - in Erscheinung. Vertragspartner waren namentlich die unter Führung und Beteiligung eigens zum Zweck des Kleinwohnungsbaus gegründete Siedlungsgesellschaft mbH., ⁴²⁾ die Gemeinnützige Heimstätten AG "Heimag", eine Tochtergesellschaft der Gemeinnützigen AG für Angestelltenheimstätten "Gagfah", der Bauverein Freiburg eGmbH sowie später die "Familienheim" Baugenossenschaft eGmbH, deren Ziel der Bau von Wohnungen für kinderreiche Familien war. Seltener schlossen Erbbauverträge die Gemeinnützige Heimstätten-Baugenossenschaft, die gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft vertriebener Elsaß-Lothringer eGmbH, die Freiburger Eigenheim-Bau GmbH, die Freiburger Wohnungsbau AG "Freiwag" und die Gemeinnützige Kriegersiedlung GmbH. - Private waren ganz überwiegend natürliche, selten nur juristische Personen.

Nach einigen Versuchen mit dem Erbbaurecht in den Jahren 1920 bis 1923 setzte eine Welle ein, die hauptsächlich in den 30er Jahren immer mehr answoll, um dann kurz vor Ausbruch des 2. Weltkrieges jäh zu verebben. Die Bedeutung des Rechtsinstituts für die Stadt Freiburg in den Jahren 1920 - 1938 läßt sich an der Zahl der von der Stadt und der "Beurbarung" abgeschlossenen Verträge ermessen: Insgesamt wurden während dieses Zeitraums 772 Erbbaurechte ⁴³⁾ an gemeindlichen Grundstücken mit einer Gesamthektarfläche von fast 80 ha bestellt, wovon auf die in Freiburg tätigen Baugenossenschaften und Siedlungsgesellschaften fast 59 ha, auf Private rund 21 ha entfielen. Die Entwicklung verdeutlicht sich an nachfolgender Tabelle, die die ha-Fläche der in den Jahren 1920 - 1938 von der Stadt und der "Beurbarung" in Erbbau vergebenen Grundstücke zeigt: ⁴⁴⁾

42) Vgl. die Denkschrift der Siedlungsgesellschaft mbH Freiburg im Breisgau anläßlich ihres 10jährigen Bestehens 1919/1929, S. 5.

43) In dieser Zahl sind auch sämtliche von den Wohnungsbauunternehmen an Private weiterveräußerten Erbbaurechte enthalten.

44) Sämtliche Zahlen ergeben sich aus den vom Verf. eingesehenen Grundakten des Grundbuchamtes Freiburg i. Br.

Tabelle 1

Jahr	WohnungsUnt.			Private			Gesamt		
	ha	ar	qm	ha	ar	qm	ha	ar	qm
1920	1	96	34		20	94	2	17	28
1921	1	1	22				1	1	22
1922	1	12	17	2	85	95	3	98	12
1923					22	60		22	60
1924	12	13	18		73	17	12	86	35
1925	1	86	98		44	30	2	31	28
1926	2	18	37	1	28	52	3	46	89
1927		97	48	1	65	23	2	62	71
1928	1	8	81		88	52	1	97	33
1929		61	52		97	39	1	58	91
1930	3	7	37		37	76	3	45	31
1931	2	40	8				2	40	8
1932	11	72	63		37	79	12	10	42
1933		60	27	2	29	81	2	90	8
1934	10	45	20	3	5	21	13	50	32
1935	3	45	16	2	45	82	5	90	98
1936	2	84	58	1	42	54	4	27	12
1937		69	60	1	48	15	2	17	75
1938		26	78		6	9		32	87
	58	37	74	20	89	70	79	27	44

Wie zu sehen ist, läßt sich an der pro Jahr festgestellten Grundstücksfläche der Verlauf der Entwicklung genau verfolgen: Nach vorsichtigem Beginn in den ersten Jahren, vor allem gegenüber Privatleuten - die aus dem Rahmen fallende Zahl des Jahres 1922 von beinahe 3 ha erklärt sich daraus, daß die Stadt damals einem Sportverein ein Grundstück in dieser Größe überließ -, erlebte das Rechtsinstitut im Jahre 1924 einen ersten Höhepunkt: Fast 13 ha städtischen Baubodens belasteten Stadt und "Beurbarung" in diesem Jahre mit Erbbaurechten. Davon erwarben gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen über 12 ha, während der Rest in private Hände fiel. In den folgenden Jahren hielt die Gemeinde eine mittlere Linie ein. Durchschnittlich wurden jährlich etwa 2 - 3 ha Gelände zur Verfügung gestellt, wobei die Baugenossenschaften und Siedlungsgesellschaften in größerem Umfang als Private bedacht wurden. Einen neuen Höhepunkt mit über 12 ha erreichte die Bewegung im Jahre 1932, um dann mit dem Jahre 1934 den absoluten Gipfelpunkt zu erklimmen: Damals stellten Stadt und "Beurbarung" über 13 ha gemeindlichen Grund und Bodens bereit, davon für Wohnungs-

baunternehmen etwa 10,5 ha, für Private rund 3 ha. In den beiden Jahren 1932 und 1934 wurde fast 1/3 der Gesamtfläche vor dem 2. Weltkrieg ausgegeben. Im weiteren Verlauf schwenkte die Stadtverwaltung wieder auf die Mitte und Ende der 20er Jahre verfolgte mittlere Linie ein (durchschnittlich 3 ha pro Jahr), legte aber nun größeren Wert auf Vertragsschlüsse unmittelbar mit Privatpersonen. Das Jahr 1938 brachte das vorläufige Ende der Entwicklung. Mit nur 0,3 ha wurde der niedrigste Stand seit 1923 erreicht.

Mit der Bereitstellung von Grundstücken in Erbbau förderte die Stadt den gemeinnützigen wie den privaten Wohnungsbau. Ihr Hauptaugenmerk richtete sie auf die Erstellung von Einfamilienhaussiedlungen durch die in Freiburg ansässigen Wohnungsbauunternehmen. Die Eigenheime wurden meist an Siedler veräußert, seltener auch nur vermietet. Je nach Wohnlage gehörten die Erwerber bzw. Mieter einer unteren oder einer mittleren und gehobenen Schicht an. Durch den Abschluß von Verträgen unmittelbar mit Privatleuten belebte die Stadt endlich auch die private Bautätigkeit.

Neben den von der Stadt und der "Beurbarung" bestellten Erbbaurechten fallen solche sonstiger Grundstückseigentümer nicht ins Gewicht. Nur 7 Verträge wurden von anderen Grundherren - davon 2 von Privaten, die restlichen 5 von Kirchenfonds der kath. und der prot. Kirche und von der Deutschen Reichspost - mit Wohnungsbau- und Baugesellschaften, aber auch mit Privatleuten geschlossen. Die Fläche der Grundstücke bemaß sich auf insgesamt nur 2,6 ha.

Nach der im Überblick gezeigten Bedeutung des Erbbaurechts in Freiburg gliedert sich dieser Abschnitt im folgenden: Zunächst wird untersucht, unter welchen Bedingungen die Stadt und die "Beurbarung" - sie benutzten denselben Mustervertrag ⁴⁵⁾ - Erbbaurechte bestellten. Dabei wird die Struktur des Vertrags und die rechtliche Auswirkung der einzelnen Bestimmungen allgemein sowie die Stellung des Grundstückseigentümers und des Erbbauberechtigten im besonderen zu beachten sein. Daran schließt sich eine Erörterung der verschiedenen von der Stadt verfolgten Ziele an. Der Abschnitt findet mit einer zusammenfassenden Darstellung der Funktion und Bedeutung des Rechtsinstituts in der Zeit zwischen 1920 und 1938 seinen Abschluß.

45) Im folgenden wird daher nur vom Erbbauvertrag der Stadt Freiburg gesprochen.

II. DER ERBBAUVERTRAG DER STADT FREIBURG I. BR.

1. Überblick über die getroffenen Vereinbarungen

Der Erbbauvertrag der Stadt Freiburg erscheint nicht unmittelbar mit dem ersten Auftreten des Erbbaurechts in seiner endgültigen Gestaltung, sondern ist das Ergebnis jahrelanger Bemühungen der Stadtverwaltung um Verbesserung und rechtliche Präzisierung der vertraglichen Bestimmungen. Die begreifliche Unsicherheit bei der Abfassung von Erbbauverträgen in den ersten Jahren nach dem Inkrafttreten der ErbbaVO wich bald einer größeren Erfahrung, die etwa mit dem Jahre 1926 zu dem Mustervertrag führte, wie er aus Anlage I zu ersehen ist. Dieser Vertrag bildete die Grundlage für die gesamte spätere Entwicklung des Erbbaurechts in Freiburg. Bis zum Ausbruch des 2. Weltkriegs blieb er nahezu - bis auf wenige Ausnahmen, auf die im Rahmen der Darstellung jeweils hingewiesen wird - unverändert.

Die einzelnen Vertragsabreden lassen sich ihrem rechtlichen Gehalt nach in zwei Gruppen einteilen: in Vereinbarungen mit dinglicher Wirkung und in Übereinkünfte schuldrechtlichen Charakters. Die Stadt Freiburg hat in ihrem Vertrag von der Möglichkeit einer "Verdinglichung" grundsätzlich schuldrechtlicher Absprachen reichlichen Gebrauch gemacht und ihrem Sicherheitsbedürfnis damit Rechnung getragen. Neben dem gesetzlichen Inhalt des § 1, dessen Voraussetzungen unbedingt erfüllt sein müssen, um ein Erbbaurecht entstehen zu lassen, bietet die ErbbaVO in den §§ 2, 5, 27 Abs. I und 32 Abs. I Gelegenheit, an sich obligatorische Übereinkünfte zwischen den Kontrahenten zum "Inhalt des Erbbaurechts" zu erheben und dadurch mit dinglicher Wirkung auszustatten. Zu ihrer Wirksamkeit bedürfen diese "Inhaltsvereinbarungen" der Eintragung ins Grundbuch. Damit ist ein Doppeltes erreicht: Einmal wird die Rechtslage im Hinblick auf die normalerweise lange Dauer des Erbbaurechts gefestigt und gegen Änderungen geschützt. 46) Die verdinglichten Vereinbarungen werden von den übrigen, schuldrechtlichen Absprachen losgelöst und haben ohne weiteres für die gesamte Laufzeit Gültigkeit. Bei einer Übertragung des Grundstücks oder des Erbbaurechts auf einen Sonderrechtsnachfolger - auch beim Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung - bedarf es keiner schuldrechtlichen Übernahme, die Rechte und Pflichten gehen ohne weiteres auf den Rechtsnachfolger über. 47) Zum anderen

46) Vgl. Wild, in Recht und Wirtschaft 1918, S. 128 (130); Staudinger-Ring § 2 Rdn. 4.

47) Vgl. die Amtl. Begr. zu § 2; Samojc, § 2 Anm. 4; Planck-Strecke, § 2 Erl. 3; Zeitler, in BayNotZ 1919, S. 130 (134); Strecke, in Recht 1920, S. 227 (230).

sind aber auch für dritte Personen, die einen Überblick über den Bestand und Umfang des Rechts gewinnen wollen (Käufer, Gläubiger), klare Verhältnisse geschaffen. Sie können sich zumindest auf den Inhalt des Teils des Vertrags verlassen, der im Grundbuch eingetragen ist. ⁴⁸⁾

In dieser Wirkung der Inhaltsvereinbarungen liegt aber gleichzeitig ihre Begrenzung: Haben die Kontrahenten solche Abreden getroffen, so bedeutet dies nicht, daß diese nun als selbständige, vom Erbbaurecht losgelöste dingliche Rechte anzusehen sind wie z. B. Hypotheken oder Reallasten, sondern nur, daß die durch die Absprachen auferlegten Pflichten jedem Grundstückseigentümer und jedem Erbbauberechtigten obliegen. ⁴⁹⁾ Die nähere Wirkung einer jeden Abrede ist nach deren besonderem Inhalt zu bestimmen. ⁵⁰⁾ Verletzt eine Partei eine Inhaltsvereinbarung, so tritt keine Haftung des Erbbaurechts an sich ein; es haftet vielmehr der jeweils für die Verletzung der Bestimmung verantwortliche Vertragspartner, und zwar insoweit, als er persönlich verpflichtet ist. ⁵¹⁾ Die von den Beteiligten zum Inhalt des Erbbaurechts erklärten Pflichten werden also nicht losgelöst von der gleichzeitig bestehenden schuldrechtlichen Verpflichtung verdinglicht.

48) Vgl. Wild, aaO., S. 130.

49) Vgl. Planck-Strecker § 2 Erl. 3; Staudinger-Ring § 2 Rdn. 4; Glaß-Scheidt § 2 Erl. I c; Ingenstau § 2 Rdn. 5.

50) Planck-Strecker § 2 Erl. 3; Staudinger-Ring § 2 Rdn. 4.

51) Wird z. B. in den Vertrag als Inhalt des Erbbaurechts die Zahlung einer Vertragsstrafe aufgenommen, so ist der Erbbauberechtigte bei Eintritt der dafür erforderlichen Voraussetzungen zur Zahlung verpflichtet. Veräußert er darauf das Erbbaurecht, so kann der Grundeigentümer seinen Anspruch nur gegen den bisherigen, nicht gegen den neuen Berechtigten geltend machen. Treten nach der Veräußerung wiederum die Voraussetzungen für den Anspruch ein, so entsteht dieser von neuem gegen den zweiten Berechtigten; vgl. Planck-Strecker § 2 Erl. 3; Günther, Vorbem. zu § 2; Kretzschmar Erl. 2 d, 4 a; Glaß-Scheidt § 2 Erl. I c; Güthe-TriebeI II B I 2; Staudinger-Ring § 2 Rdn. 4; Wolff-Raiser, § 104 Fußn. 16; Rahn, in BWNotZ 1961, S. 53 (54). a. A. Samoje § 2 Anm. 4 ff, 10 und Sieskind § 2 Erl. 5 B, die neben der persönlichen Verpflichtung eine dingliche, reallastähnliche Haftung des jeweiligen Erbbauberechtigten auch für bereits in der Person seines Rechtsvorgängers fällige Vertragsstrafen annehmen.

Aus dem erhöhten Sicherheitsbedürfnis der Stadt Freiburg erklärt sich die Vielzahl der Übereinkünfte, denen die Vertragspartner des städtischen Mustervertrags dingliche Wirkung beilegen. In einer besonderen Abmachung im "Schluß"-teil ist eine Reihe von Bestimmungen aufgeführt, die "teils kraft Gesetzes, teils kraft Vereinbarung als Inhalt des Erbbaurechts gelten". Der folgende Überblick, der sich nicht an die Reihenfolge ihrer Vereinbarung im Vertrag, sondern an eine logische Folge hält, ergibt zugleich den Ablauf ihrer Darstellung im einzelnen: Hinzuweisen ist zunächst auf das in § 2 enthaltene Baurecht des Berechtigten sowie auf die in § 3 vereinbarte Dauer des Erbbaurechts; Bestimmungen, die der Vertrag zum gesetzlichen Inhalt zählt. Im weiteren ist die Möglichkeit, Inhaltsvereinbarungen zu treffen, voll ausgeschöpft. Ausgehend von der ebenfalls in § 2 bestimmten Baupflicht des Berechtigten werden Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Gebäudes (§ 2 Ziff. 1 ErbbauVO) umfassend geregelt; für den Fall der Verletzung dieser Pflichten behält sich die Stadt eine Anzahl von Möglichkeiten vor, u. a. einen Anspruch auf Zahlung einer Vertragsstrafe (§ 2 Ziff. 5 ErbbauVO). In weiteren Bestimmungen verpflichtet sich der Berechtigte, die öffentlichen Lasten, Abgaben und Pflichten zu tragen, das Gebäude nach seinem Wert zu versichern und es im Fall seiner Zerstörung wieder aufzubauen (§ 2 Ziff. 3 und 2 ErbbauVO). Zur Sicherung des von der Stadt mit der Bestellung verfolgten Zieles bedarf es zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts mit dinglichen Rechten der Genehmigung des Stadtrats (§ 5 ErbbauVO). Breiten Raum nimmt die Abrede über die Rückübertragung des Erbbaurechts (§ 2 Ziff. 4 ErbbauVO) ein. Jede Vertragsverletzung des Erbbauberechtigten gegenüber der Grundeigentümerin wie gegenüber den Gläubigern berechtigt die Stadt, den Heimfallsanspruch geltend zu machen. Trotz des für diesen Fall eingeräumten Vergütungsanspruchs des Berechtigten gibt ein solchermaßen ausgestaltetes Heimfallsrecht der Stadt eine scharfe Waffe gegen ihren Kontrahenten in die Hand. Endlich ist für den Fall der Erneuerung des Erbbaurechts nach Zeitablauf ein Erneuerungsvorrecht des Erbbauberechtigten vereinbart (§ 2 Ziff. 6 ErbbauVO); andernfalls kann er eine Entschädigung verlangen.

Neben diesen zum Inhalt des Erbbaurechts erklärten Vereinbarungen enthält der Vertrag eine Anzahl schuldrechtlicher Bestimmungen, die Wirkung nur zwischen den Vertragspartnern zeigen, nicht aber für etwaige Sonderrechtsnachfolger im Grundeigentum oder Erbbaurecht. Sie seien in der Reihenfolge ihrer Erörterung aufgeführt: Als die wichtigste ist zu nennen die Pflicht des Erbbauberechtigten zur Zahlung des Erbbauzinses und die Sicherung dieser Verpflichtung durch eine erstrangige Erbbauzinsreallast. Für den Erbbauzins wird in einer besonderen Absprache im "Schluß"-teil Wertbeständigkeit ausbedungen. Weiter räumt der Berechtigte der Stadt Freiburg ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Fälle der Veräußerung des Erbbaurechts ein. Die Gebäude bei Zeitablauf unbelastet von

Rechten Dritter an die Grundherrin zu übergeben, übernimmt er ebenso wie sämtliche Kosten und Gebühren sowie eine etwaige Entschädigung an einen Pächter als weitere Verpflichtungen. Der Vollständigkeit halber zu erwähnen bleibt noch die Haftung der Stadt für das Fehlen von Rechten Dritter an dem Grundstück.

Aus diesem Überblick über die Bestimmungen des städtischen Erbbauvertrags läßt sich schon jetzt erkennen, daß die Stadt Freiburg als Grundstückseigentümerin ihrem Kontrahenten gegenüber eine sehr starke Stellung einnimmt. Der Erbbauberechtigte hat keine Möglichkeit, die Abreden des Vertrags in seinem Sinne zu verändern. Ihm bleibt nur die Wahl zwischen ihrer vollen Annahme und dem Verzicht auf das Baugelände.

2. Der gesetzliche und vertragliche Inhalt des Erbbaurechts

a) Das Baurecht des Erbbauberechtigten und die Laufzeit des Erbbaurechts

aa) Das Baurecht des Erbbauberechtigten

Während § 1 des Vertrages allgemein die Verpflichtung der Stadt Freiburg zur Bestellung eines Erbbaurechts ausspricht, sind die einzelnen Befugnisse, die das zu bestellende Recht seinem gesetzlichen Inhalt nach dem Berechtigten gewährt, in § 2 ausdrücklich festgelegt. Nach dem Wortlaut der Bestimmung soll der Erbbauberechtigte das Recht - und die Pflicht ⁵²⁾ - haben, "auf oder unter der Oberfläche des Grundstückes Bauwerke zu haben und den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstückes zum wirtschaftlichen Vorteil dieser Bauwerke zu benützen". Was dieses Baurecht im einzelnen bedeutet, wird im folgenden untersucht.

Die Befugnis, "auf oder unter der Oberfläche des Grundstückes Bauwerke zu haben", ist der gesetzlichen Definition des § 1 Abs. I ErbbaulVO entnommen; die Formulierung ist in dieser Allgemeinheit überflüssig. Das Recht zum "Haben eines Bauwerks" ergibt sich ohne weiteres aus der Begriffsbestimmung des Erbbaurechts. Konkretisiert wird es nur insoweit, als § 2 von "Bauwerken" spricht, der Berechtigte also mehrere, mindestens aber zwei Bauwerke "haben" darf. Dieses "Haben dürfen" geht weit über die wörtliche Bedeutung hinaus und schließt eine Reihe von Befugnissen in sich: das Recht, die Bauten zu errichten, sie zu besitzen, gemäß dem Gesetz und dem Erbbauvertrag zu nutzen, sie gegebenenfalls sogar

52) Darüber unten S. 23.

niederzureißen und durch neue zu ersetzen. 53) Die erstellten Gebäude gelten gemäß § 12 Abs. I ErbbauVO i. V. m. § 93 BGB als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und sind daher Eigentum des Berechtigten. Sämtliche Verfügungen über das Erbbaurecht erfassen somit auch sie. 54) Außerdem ist der Erbbauberechtigte unmittelbarer Besitzer des Gebäudes und des Grundstückes, während dem Grundherrn der mittelbare Besitz (§ 868 BGB), allerdings nur am Grundstück, verbleibt. 55) Im Rahmen des Gesetzes und des geschlossenen Vertrages hat der Berechtigte dieselbe rechtliche und wirtschaftliche Stellung wie jeder andere Eigentümer von Gebäuden, nur mit der Maßgabe, daß der Grund und Boden, auf dem er baut, ihm nicht gehört.

Das Erbbaurecht als Nutzungsrecht an einem Grundstück umfaßt zunächst nur die überbaute Fläche. Ist das Grundstück größer, so ist der Berechtigte daher nicht ohne weiteres auch zur Nutzung des nicht überbauten Teils befugt, obwohl das Erbbaurecht das ganze Grundstück belastet. Das Recht kann aber auf den nicht überbauten Grundstücksteil erstreckt werden, wenn nur "das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt" (§ 1 Abs. II ErbbauVO). 56) Diese Möglichkeit nutzt der städtische Vertrag, wenn er dem Erbbauberechtigten die Befugnis einräumt, "den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks zum wirtschaftlichen Vorteil dieser Bauwerke zu benützen". Da dem Berechtigten mit dem Baugrund allein nicht gedient sein kann, gibt ihm die Stadt zur vorteilhaften Nutzung seines Gebäudes noch eine weitere Teilfläche hinzu. Diese kann er, da der Vertrag besondere Vorschriften nicht enthält, nach Belieben verwenden; z.B. als Zier- oder Nutzgarten, als Spielplatz, Trockenplatz, Hof oder Abstellplatz für Kraftfahrzeuge. Mit dieser Regelung schafft die Grundeigentümerin einerseits die Voraussetzung für den Bau von aufgelockerten Siedlungen, von Einfamilienhäusern mit Garten, aber auch von Siedlerstellen mit einem Stück Ackerland. In diesen Fällen wird das Wohnbedürfnis die Hauptrolle

53) Vgl. Planck-Strecker zu § 1012 BGB Erl. 3 d; Denecke in RGRK § 1 Anm. 12.

54) Im Falle der Übertragung des Erbbaurechts - sei es durch Rechtsgeschäft, sei es im Wege der Zwangsvollstreckung oder auf sonstige Weise - geht also auch das Eigentum am Bauwerk auf den Erwerber über; vgl. Planck-Strecker § 12 Erl. 3 c; Staudinger-Ring § 12 Rdn. 9; Denecke in RGRK § 12 Anm. 1; Ingenstau § 12 Rdn. 9.

55) So die h. M.: Staudinger-Ring § 1 Rdn. 5; Ingenstau § 1 Rdn. 9; Wolff-Raiser § 8 I 1 c; a. A.: Kretzschmar § 11 Erl. II 2.

56) Damit sollte verhindert werden, daß auf dem Umweg über das Erbbaurecht die vom BGB abgeschaffte Erbpacht wiedereingeführt würde; vgl. Amtl. Begr. zu § 1.

spielen, das hinzugegebene Garten- oder Ackerland diesem Bedürfnis dienen. Andererseits erlaubt es die Bestimmung, Industriegebäude mit Lagerplatz, Schulen mit großem Turnplatz oder Sporttribünen mit Sportplätzen ⁵⁷⁾ zu errichten.

Offen bleibt jedoch im städtischen Vertrag, welchen Inhalt das von der Stadt Freiburg bestellte Erbbaurecht hinsichtlich der Befugnis, "Bauwerke zu haben", und bezüglich des Rechts zur Nutzung des nicht überbauten Grundstücksteils tatsächlich hat. Weder über den näheren Inhalt des Baurechts (z.B. die Art der zu erstellenden Bauten) noch darüber, in welcher Weise der unbebaute Grundstücksteil "zum wirtschaftlichen Vorteil der Bauwerke" zu verwenden ist, äußert sich der Vertrag. ⁵⁸⁾ Der Begriff "Bauwerk" ist nur negativ insoweit verdeutlicht, als nach § 9 Abs. II des Vertrags "keine Gebäude zum Betrieb eines lärmenden Geschäfts oder überhaupt eines gewerblichen Unternehmens errichtet werden" dürfen. Auch die gemäß § 9 Abs. I erforderliche Genehmigung des Stadtrats zu den Bauplänen gibt keinen Hinweis über die Art der "Bauwerke". Ob es sich dabei um Wohngebäude oder um Bauten handelt, die zu kulturellen, sportlichen oder sonstigen Zwecken errichtet werden, ist nicht erkennbar. In gleicher Weise läßt der Vertrag Angaben über die Nutzung des nicht überbauten Teils des Erbbaugrundstücks vermissen.

Dieses Schweigen des Vertrags muß aus folgenden Erwägungen als schwerwiegender rechtlicher Mangel angesehen werden: Die Bestellung eines Erbbaurechts unterliegt den sachenrechtlichen Grundsätzen der Einigung (§§ 11 ErbbaVO, 873 BGB), die gemäß § 20 GBO dem Grundbuchrichter nachgewiesen werden muß,

-
- 57) Bei einer Sportanlage kann mitunter zweifelhaft sein, ob das Bauwerk - die Tribüne oder das Vereinshaus - im Vergleich zu dem Grundstück - dem Sportplatz - "wirtschaftlich die Hauptsache" ist. In Grenzfällen wird entscheidend auf die Art und Anlage der Sportstätte abzuheben und die allgemeine Verkehrsauffassung heranzuziehen sein; vgl. dazu Ingenstau § 1 Rdn. 17. Dabei ist eine großzügige Auslegung geboten, um die Bestellung des Erbbaurechts überhaupt zu ermöglichen; vgl. Amtl. Begr. zu § 1; Staudinger-Ring § 1 Rdn. 15; Ingenstau § 1 Rdn. 17.
- 58) Nur in den Verträgen der Jahre 1920 und 1921 (insgesamt 10) sind konkrete Angaben über Art und Verwendungszweck der Gebäude enthalten. Es heißt dort: "Abgesehen von dem für den örtlichen Bedarf der Bewohner des Erbbaugeländes erforderlichen Läden, Werkstätten usw. dürfen nur Gebäude mit Klein- und Mittelwohnungen erstellt werden, für die Baukostenzuschüsse gewährt werden."

und der Eintragung ins Grundbuch. Die Einigung muß sich auf **alle** wesentlichen Abreden erstrecken. Sie muß erkennen lassen, welches Grundstücksrecht und in welchem Umfang es entstehen soll. Für den Fall, daß der Wille der Parteien den Inhalt des Rechts beeinflussen kann, muß auch der von den Parteien bestimmte Inhalt Gegenstand der Einigungserklärung sein. ⁵⁹⁾ Da der Inhalt des Erbbaurechts nicht wie z. B. der Inhalt des Nießbrauchs vom Gesetz in der Weise bestimmt ist, daß die Vertragspartner sich nur über etwaige Einschränkungen des gesetzlichen Inhalts zu einigen hätten, genügt es bei der Bestellung nicht, wenn die Parteien lediglich erklären, daß der Berechtigte "Bauwerke" haben dürfe; wesentlich ist das "Habendürfen eines bestimmten Bauwerks oder wenigstens bestimmter Art". ⁶⁰⁾ Zumindest in seiner "Grundart" muß das Bauwerk bei Vertragsschluß bestimmt sein. ⁶¹⁾ Auch die Nutzungsbefugnis des nicht überbauten Grundstücksteils wird vom Erbbaurecht als solchem mitumfaßt und bildet neben dem Baurecht den Gegenstand des Erbbaurechts. Die Einigung der Parteien muß daher auch nähere Einzelheiten hinsichtlich der Nutzungsbefugnis enthalten. ⁶²⁾ Der das Grundbuchrecht durchziehende Bestimmtheitsgrundsatz verlangt solche Einzelangaben. Andernfalls kann der Grundbuchrichter nicht nachprüfen, ob die Einigung der Kontrahenten diesem Grundsatz genügt. ⁶³⁾ Ebenso fordert das Publizitätsprinzip, nach dem Grundbucheintragungen - dazu gehört der Inhalt des Erbbaurechts - öffentlichen Glauben genießen, die Konkretisierung des Erbbaurechtsinhalts. Das Wissen um den Umfang des Rechts ist für dritte Personen, die es erwerben oder beleihen wollen, von größter Wichtigkeit. Der Umstand, daß das eingetragene Recht möglichst genau umrissen ist, dient also auch der durch den Grundbuchverkehr erstrebten Rechtssicherheit. ⁶⁴⁾

59) Vgl. Rosenberg, Sachenrecht, 1. Halbbd., § 873 Anm. IV 2; Staudinger-Seuffert zu § 873 BGB, Rdn. 41.

60) BayObLG in OLGE 41, 164 (166); Ingenstau § 1 Rdn. 24; vgl. auch Oberneck Bd. I, S. 608; Samoje § 14 Anm. 2; Glaß-Scheidt § 11 Erl. II 2; Planck-Strecker § 1015 Erl. 5; Voß, in DNotZ 1931, S. 386 (392); Wolff-Raiser § 104 II 1; Staudinger-Ring § 11 Rdn. 10; Palandt-Hoche § 1 Anm. 1 b; Meikel-Imhof-Riedel § 20 Anm. 28; Ripfel, in NJW 1957, S. 1826. a. A.: Schulte, Rainer, Der gesetzliche und vertragsmäßige Inhalt des Erbbaurechts, S. 34.

61) Ingenstau § 1 Rdn. 24.

62) So BayObLG in OLGE 41, 164 (166); Ingenstau § 1 Rdn. 16; Staudinger-Ring § 11 Rdn. 10.

63) Mot. III S. 471 Abs. II; BayObLG, ebenda; Günthe-TriebeI II E; Glaß-Scheidt § 11 Erl. II 2; Planck-Strecker § 1015 Erl. 5; Staudinger-Ring § 11 Rdn. 10; Denecke in RGRK § 38 Anm. d.

64) Vgl. Ingenstau § 1 Rdn. 24; Ripfel, ebenda; a. A.: Schulte, aaO., S. 33/34.

Damit dürften jedoch die im Vertrag gemachten spärlichen Angaben über die "Bauwerke" und die Nutzungsbefugnis des nicht bebauten Teils des Erbbaugeländes den Anforderungen eines konkret gefaßten und genau bestimmten Inhalts des Erbbaurechts nicht genügen. Der Vertrag müßte wenigstens Einzelheiten über Art, Zahl und Verwendungszweck der Bauten (Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser, Kirchen, Schulen oder Sporthallen) enthalten. Mit der nur negativen Abgrenzung des Verbots der Errichtung von Gewerbebetrieben ist noch nichts über die eigentliche Verwendung der Bauwerke ausgesagt. Ebenso fehlen Auskünfte über den Inhalt der Nutzungsbefugnis des nicht überbauten Grundstücksteils. Auch hier beschränkt sich der Vertrag auf die allgemeine Floskel, daß der Erbbauberechtigte das Recht habe, "den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks zum wirtschaftlichen Vorteil dieser Bauwerke zu benutzen". Über die Art und Weise dieser Nutzung fehlt jeder Hinweis. Diese den gesetzlichen Inhalt des Erbbaurechts bildenden Einzelheiten werden von der Einigung über die Bestellung des Rechts mitumfaßt. Da die Befugnisse des Erbbauberechtigten im einzelnen nicht genau festgelegt sind, aus dem Vertrag also der Umfang des Rechts nicht erkennbar wird, ist die Einigung über die Entstehung des Rechts nicht genügend bestimmt. Sie ist unvollständig und, da sie nichts wesentliches enthält, unwirksam. ⁶⁵⁾ Es bleibt daher unerfindlich, daß die Praxis der Vorkriegszeit diese Erbbaurechte trotz der mangelnden Bestimmtheit ihres gesetzlichen Inhalts in das Grundbuch eintragen konnte. ⁶⁶⁾

bb) Die Laufzeit der Erbbaurechte

Ohne Rücksicht auf das gefundene Ergebnis sollen im folgenden die weiteren Vereinbarungen des Vertrags der Stadt Freiburg untersucht werden. Zunächst wird auf die in § 3 vereinbarte Laufzeit der Erbbaurechte eingegangen. Sie beträgt in der Zeit vor dem 2. Weltkrieg grundsätzlich 70 Jahre. Gelegentlich werden aber auch Verträge von kürzerer Dauer geschlossen. So ist die Laufzeit der während der Jahre 1931 - 1936 bestellten Erbbaurechte auf 69 - 64 Jahre begrenzt, da die Stadtverwaltung zu dieser Zeit zögerte, den Endtermin über den 31.12.1999 hinauszuschieben. In den während der Jahre 1932 - 1935 zur Begründung von Kleinsiedlerstellen in Freiburg-West geschlossenen Verträgen beträgt die Dauer einheitlich 50 Jahre, so daß die gesamte Siedlungsfläche der Stadt zu einem bestimmten Zeitpunkt wieder zufällt. Ganz vereinzelt vereinbaren die Parteien auch eine Laufzeit von nur 30 Jahren.

65) Vgl. Rosenberg, aaO., § 873 Anm. IV 2; Staudinger-Seuffert zu § 873 BGB Rdn. 41.

66) Diese Praxis wurde erst nach dem 2. Weltkrieg aufgegeben. Von diesem Zeitpunkt an erscheinen in den Verträgen konkrete Angaben über den Verwendungszweck der Bauwerke.

Mit der Bestimmung des § 3 macht die Stadt Freiburg von der Möglichkeit einer Befristung des Erbbaurechts Gebrauch. Die zeitliche Dauer des Rechts ist zwar nicht gesetzlich geregelt; die ErbbauVO sieht weder eine Höchst- noch eine Mindestdauer vor. Theoretisch sind also auch Erbbaurechte "für ewige Zeiten" denkbar. Die Parteien sind auch nicht gezwungen, über die Laufzeit Vereinbarungen zu treffen, da diese nicht zum gesetzlich notwendigen Inhalt des Rechts gehört. ⁶⁷⁾ Es bleibt ihnen aber unbenommen, eine Frist zu bestimmen. ⁶⁸⁾ Auch in der städtischen Praxis kommen unbefristete Erbbaurechte nicht vor. Die Beschränkung der Laufzeit auf grundsätzlich 70 Jahre trägt zunächst dem Bedürfnis der Gemeinde Rechnung, das Gelände in voraussehbarer Zeit wieder zu freier Verfügung zurückzuerhalten. Würde die Stadt unbefristete Erbbaurechte bestellen, so käme dies wirtschaftlich einer Veräußerung des Grund und Bodens gleich. Jede Möglichkeit anderweitiger Verwendung des Grundstücks in späteren Jahrzehnten wäre ihr genommen. Jedoch verbietet sich auch eine zu kurze Laufzeit des Rechts von selbst: Einmal erfordern die Amortisation und die Abschreibung der Baukosten eine längere Zeitdauer des Vertrags. Zum anderen entwickelt sich nur unter dieser Voraussetzung beim Erbbauberechtigten ein Gefühl, wirklich Eigentümer, nicht nur Mieter oder Pächter des Bauwerks zu sein. Damit erhöht sich das Interesse, ein Erbbaurecht zu erwerben, da der Berechtigte auf Jahrzehnte ein "Zuhause" hat. ⁶⁹⁾ Endlich wird auch dem Kreditgeber ein Anreiz zur Beleihung des Rechts geboten; eine lange Laufzeit gewährt ihm genügend Sicherheit für ein am Erbbaurecht bestelltes Grundpfandrecht.

Die lange Zeitspanne von 70 Jahren bietet also Vorteile sowohl dem Berechtigten wie dem Grundpfandgläubiger. Sie ist Voraussetzung für eine rege Nachfrage nach dem Erbbaurecht. Darüberhinaus ermöglicht sie aber der Grundeigentümerin die Durchführung der mit der Vergabe verfolgten Ziele auf lange Sicht.

-
- 67) Vgl. Peters, Der Inhalt des Erbbaurechts, S. 23; Samoje § 1 Anm. 30; Gläß-Scheidt § 1 Erl. A IV a; Staudinger-Ring § 1 Rdn. 25; Ingenstau § 1 Rdn. 40; a. A.: Erman, Heinrich, Erbbaurecht und Kleinwohnungsbau S. 11; Sauerländer, in LZ 1919, S. 306 (313); Hoeniger, aaO., S. 14.
- 68) Dies kann schon der Vorschrift des § 1 Abs. IV Satz 1 entnommen werden, die nur die Beschränkung des Erbbaurechts durch eine auflösende Bedingung, nicht aber seine Befristung verbietet; So auch Planck-Strecker § 1 Erl. 4 b.
- 69) Überdies sieht der Vertrag nach Ablauf des Rechts die Möglichkeit einer Erneuerung vor; vgl. die Darstellung unten S. 47/48.

b) Die Baupflicht des Berechtigten und die Bestimmungen über die Errichtung, Instandhaltung und Verwendung der Gebäude

aa) Die Baupflicht des Erbbauberechtigten

Als gesetzlichen Inhalt enthält das Erbbaurecht nur ein Recht, nicht aber eine Pflicht zum Bauen. ⁷⁰⁾ Die Baupflicht können die Parteien jedoch als vertraglichen Inhalt gemäß § 2 Ziff. 1 ErbbaVO vereinbaren. Diese Abrede enthält § 2 des Vertrags, der den Berechtigten zum "Haben von Bauwerken auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks" verpflichtet. Ihm obliegt es damit, ein Gebäude zu erstellen oder, falls es bei Vertragsschluß schon steht, es zu behalten, z. B. es nicht abzureißen, ohne ein neues zu errichten. Sinn dieser Bestimmung ist es, den vom Grundeigentümer mit der Bestellung erstrebten Zweck, z. B. die Schaffung neuen Wohnraums, dadurch zu gewährleisten, daß ein Bauwerk mit Sicherheit errichtet wird. Dazu wird das Erbbaurecht schließlich nur vergeben. Ohne diese Vorschrift wäre die Stadt im Falle einer Weigerung des Berechtigten oder auch nur einer absichtlichen Verzögerung des Baubeginns zunächst machtlos. Damit aber stünde der Zweck des Erbbaurechts in Gefahr.

bb) Die Vereinbarungen über die Errichtung und Verwendung der Gebäude und ihre Sicherung im städtischen Vertrag

Die Bestimmung über die "Errichtung des Bauwerks" gemäß § 2 Ziff. 1 ErbbaVO umfaßt aber nicht nur die Pflicht, überhaupt zu bauen, sie enthält auch Abreden über die Art und Weise des Baues sowie der gesamten Anlage. Der Begriff "Errichtung" ist im weitesten Sinn zu verstehen. ⁷¹⁾ Darunter fallen Absprachen über den Umfang der zu überbauenden Fläche und die Größe des Bauwerks, z. B. die Zahl der Geschosse, die Anzahl und Größe der Wohnungen, sowie über die Frist, innerhalb der gebaut werden muß. ⁷²⁾ Auch können die Beteiligten eine Übereinkunft des Inhalts treffen, daß der Erbbauberechtigte verpflichtet ist, die Baupläne vorzulegen mit der Maßgabe, daß erst nach Genehmigung der Pläne mit dem Bau begonnen werden darf. ⁷³⁾ Ebenso werden Bestimmungen über das Verhältnis des überbauten Teils des Grundstücks zum übrigen Gelände von der "Errichtung" mitumfaßt. ⁷⁴⁾

Der städtische Vertrag beschränkt sich hinsichtlich der Art und Weise der zu erstellenden Bauten auf eine einzige Aussage: § 9 Abs. I bestimmt lediglich, daß

70) Vgl. OLG Kiel in OLGE 26, 126.

71) Vgl. Glaß-Scheidt § 2 Erl. II 1 a.

72) Vgl. Ingenstau § 2 Rdn. 8; Staudinger-Ring § 2 Rdn. 9.

73) Vgl. Glaß-Scheidt § 2 Erl. II 1 a alpha; Sieskind § 2 Erl. III 1 a.

74) Vgl. Glaß-Scheidt § 2 Erl. II 1 a.

die Bebauung "nach Maßgabe der vom Stadtrat genehmigten Pläne" erfolgen müsse. ⁷⁵⁾ Der Berechtigte ist also gehalten, die Baupläne dem Stadtrat zur Einsicht vorzulegen. Dieser kann die Errichtung ihm nicht genehmer Bauten verhindern. Gebäude, die der städtischen Bauordnung oder sonstigen baupolizeilichen Vorschriften zuwiderlaufen, wird er - ganz abgesehen von der baupolizeilichen Genehmigung, die dafür kaum zu erlangen sein dürfte - nicht genehmigen. Plänen des Berechtigten etwa, in einer als Villengegend ausgewiesenen Bauzone mehrgeschossige Wohnblocks zu erstellen, wird er seine Zustimmung versagen. Mit Hilfe des Genehmigungsvorbehalts vermag die Grundeigentümerin für die Errichtung baupolizeilich einwandfreier und städtebaulich erwünschter Gebäude Sorge zu tragen. Damit sichert sie sich einen noch intensiveren Einfluß auf die Überbauung, als er durch die Anwendung baupolizeilicher Bestimmungen möglich wäre. Unabhängig von der Baupolizeibehörde als einem Teil der städtischen Verwaltung hat darüberhinaus der Stadtrat als Träger der Gemeindeautonomie die Möglichkeit, seine Vorstellungen zu realisieren. Da sich der Vorbehalt auch auf spätere Bauveränderungen erstreckt (§ 9 Abs. I letzter Satz), können unerwünschte nachträgliche An- oder Umbauten vereitelt werden. Würde beispielsweise ein Umbau die Einheitlichkeit einer schon errichteten Wohnsiedlung stören, so böte diese Abrede dem Stadtrat die geeignete Handhabe, ihn zu verhindern.

Einen Anspruch auf die Erteilung der Genehmigung hat der Erbbauberechtigte nicht. Die Formulierung "nach Maßgabe der vom Stadtrat genehmigten Pläne" ist bewußt so allgemein gehalten, um dem Stadtrat in seiner Entscheidung völlige Freiheit zu lassen. ⁷⁶⁾ Dies wird auch aus § 9 Abs. II Satz 2 des Vertrages deutlich. Danach setzt selbst die baupolizeiliche Genehmigung den Vorbehalt der stadträtlichen Zustimmung nicht außer Kraft. Selbst wenn also jene Behörde einen Bau genehmigen würde, wäre der Stadtrat an diesen Entscheid nicht gebunden.

-
- 75) Die ersten nach 1920 geschlossenen Verträge bestimmten hier ausführlicher: "Die Baupläne sind alsbald dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen, und zwar ganze Fassadenseiten, Vorder-, Seiten- und Hinteransichten, ein Grundriß, ein Querschnitt und der Lageplan, alles im Maßstab 1:100 der natürlichen Größe".
- 76) Anders wäre es nur dann, wenn der Vertrag detaillierte Bestimmungen über die Art und Weise des Baues enthielte und die Stadt ihrem Partner trotz Erfüllung sämtlicher Voraussetzungen die Genehmigung verweigerte; vgl. dazu Glaß-Scheidt § 2 Erl. 1 a alpha.

Mit der Aufnahme eines Genehmigungsvorbehalts in den Vertrag hat sich die Stadt Freiburg eine sehr weitgehende Möglichkeit geschaffen, auf die Baugestaltung Einfluß zu nehmen. Der Vertragspartner ist dabei völlig von ihr abhängig. Baut er anders als in der genehmigten Form, so kann sie die Beseitigung des Baues verlangen. ⁷⁷⁾

Wie sehr der Gemeinde an schnellem Beginn und rascher Durchführung des Baues gelegen ist, zeigt die Regelung des § 9 Abs. I weiter. ⁷⁸⁾ Der Berechtigte muß "mit dem Bebauen des Erbbaugeländes, soweit solches zur Überbauung bestimmt ist, spätestens am" vereinbarten Termin beginnen und den Bau innerhalb einer ebenfalls vertraglich festgelegten Frist - meist Jahresfrist - vollenden. Begreiflicherweise besteht die Grundeigentümerin auf einer eiligen Ausführung, um den dringend benötigten Wohnraum zu beschaffen. -

Hingewiesen sei endlich auf die Pflicht des Berechtigten, den nicht überbauten Teil des Grundstücks "zum wirtschaftlichen Vorteil der Bauwerke zu benützen" (§ 2 des Vertrags). Da außer dieser generellen Nutzungspflicht weitere Abreden nicht getroffen sind, steht es in seinem Belieben, wie er ihr nachkommt, sofern nur der wirtschaftliche Vorteil der Gebäude gewahrt bleibt.

Um dem Grundeigentümer noch weitergehende Kontrollmöglichkeiten über das Bauwerk zu sichern, stellt es § 2 Ziff. 1 ErbbauVO den Kontrahenten anheim, Vereinbarungen über die "Verwendung" der Bauten zu treffen. Dabei ist auch der Begriff "Verwendung" weit auszulegen. ⁷⁹⁾ Er umfaßt sowohl Abreden über positive Verpflichtungen des Erbbauberechtigten, z.B. dem Grundeigentümer im Erbbauhaus eine Wohnung zur Verfügung zu stellen, als auch Übereinkünfte, die den Berechtigten in den möglichen Verwendungsarten des Gebäudes beschränken. ⁸⁰⁾ Eine einzige Einschränkung der Verwendungsart enthält § 9 Abs. II des Vertrags. Danach ist die Errichtung eines "lärmenden Geschäfts oder überhaupt eines gewerb-

77) Dem Grundstückseigentümer steht in solchen Fällen kraft seines Eigentums ein Abwehrensanspruch aus § 1004 BGB zu; vgl. Planck-Strecker § 2 Erl. 4 a; Strecker, in Recht 1920, S. 227 (231); Glaß-Scheidt § 2 Erl. II 1 a delta; Ingenstau § 2 Rdn. 12; a. A.: Günther § 12 Anm. 3 b, der eine Duldungspflicht des Grundstückseigentümers annimmt.

78) Mitunter wurde sogar der Beginn des Erbbaurechts auf den Tag des Baubeginns festgesetzt.

79) Vgl. Ingenstau § 2 Rdn. 11; Staudinger-Ring § 2 Rdn. 11.

80) Vgl. Glaß-Scheidt § 2 Erl. II 1 c.

lichen Unternehmens" untersagt; 81) eine entsprechende baupolizeiliche Genehmigung setzt dieses Verbot nicht außer Kraft. Hieraus wird das starke Interesse der Gemeinde deutlich, die zu erstellenden Gebäude auch ihrer Bestimmung als Wohnbauten zuzuführen. Hingegen fehlen Absprachen, die dem Partner die Art der Verwendung des Baues positiv vorschreiben. Insbesondere verzichtet die Stadt auf das üblicherweise vereinbarte Mitbestimmungsrecht des Grundeigentümers bei der Vermietung der Wohnungen und der Auswahl der Mieter: z.B. Vermietung nur an bestimmte Personenkreise: Arbeiter, Angestellte, Beamte, 82) Flüchtlinge, kinderreiche Familien usw. Auch eine Vorschrift über die Höhe des Mietzinses, wie sie Erbbauverträge anderer Städte aufweisen, 83) findet sich hier nicht. 84) Der Berechtigte ist also hinsichtlich der Vermietung der Wohnungen, der Auswahl seiner Mieter und der Höhe des Mietzinses nicht gebunden. 85)

-
- 81) In den ersten Verträgen nach 1920 war zusätzlich folgendes vereinbart:
"Ebensowenig dürfen auf dem Gelände Anlagen der in § 16 der Gewerbeordnung bezeichneten Art errichtet werden."
- 82) Vgl. den Dresdener Vertrag § 3, abgedruckt bei Dietzsch, Die Praxis des Erbbaurechts, S. 71 ff; vgl. auch den Mustererbbaupvertrag bei Glaß-Scheidt, Anhang C.
- 83) Vgl. den Frankfurter Vertrag, abgedruckt bei Pesl, Das Erbbaurecht, gesellschaftlich und wirtschaftlich, S. 118 ff und bei Dietzsch, aaO., S. 112 ff: Danach wird vom Magistrat jeweils der Betrag in den Vertrag eingesetzt, um welchen die Wohnungen vermietet werden dürfen; ohne die Zustimmung des Magistrats darf eine Erhöhung der Mieten nicht vorgenommen werden.
- 84) Von einer "Überspannung des sozialen Gedankens" - wie Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik, S. 221 solche Klauseln kritisiert - kann also im Freiburger Vertrag nicht die Rede sein.
- 85) Allerdings wird diese Freiheit des Erbbauberechtigten insofern eingeschränkt, als sich die Stadt Freiburg regelmäßig bei der Gewährung von Krediten für die auf den Erbbaugrundstücken zu erstellenden Wohngebäude ein Mitspracherecht bei der Auswahl der Mieter vorbehält. In den städtischen "Baudarlebensbescheiden" der Vorkriegszeit findet sich die Bestimmung: "Die geförderten Wohnungen dürfen nur mit Freiburger Wohnberechtigten (Dringlichkeitsmieter oder Inhaber selbständiger Altwohnungen mit einem Friedenswert von höchstens 1.700,- M) besetzt werden. ... Für Mietwohnungen sind dem Wohnungsamt die Mietverträge vorzulegen." In manchen "Bescheiden" werden die Mieter noch konkreter bestimmt: "Der Darlehensschuldner - also der Erbbauberechtigte - ist verpflichtet, bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens stets mindestens eine der durch ihn hergestellten Wohnungen an Kriegsbeschädigte (namentlich Schwerbeschädigte, Kriegsblinde) und Kriegerwitwen zu vergeben."

Im Rahmen des genannten Verbotes ist er zu jeder Verwendung seines Hauses befugt. Verletzt er es jedoch, so hat die Stadt wiederum - wie im Fall der Abweichung von den genehmigten Plänen - einen Anspruch auf Beseitigung des Gebäudes.⁸⁶⁾

Im Vertrag selbst hat sich die Gemeinde indessen für den Fall, daß die Absprachen über die Errichtung und Verwendung der Bauten nicht eingehalten werden, wirksame Sanktionen gegen den Berechtigten vorbehalten: die Vertragsstrafe und das Heimfallsrecht. Die Fälle der Vertragsverletzung zählt § 9 Abs. III abschließend auf: die Nichteinhaltung des Termins des Bauabschlusses, den Bau ohne oder unter Abweichung von den genehmigten Plänen, die spätere Veränderung der Gebäude sowie den Verstoß gegen das Verbot der Errichtung von Gewerbebetrieben. Vernachlässigt der Berechtigte eine dieser Pflichten, so hat er "an die Stadtkasse Freiburg eine vom Stadtrat in jedem einzelnen Fall festzusetzende Vertragsstrafe bis zum 5fachen Jahresbetrag des Erbbauzinses zu zahlen". Außerdem ist die Stadt berechtigt, "in all diesen Fällen die ... Rückübertragung des Erbbaurechts zu verlangen".

Beide Rechte, von den Parteien gemäß § 2 Ziff. 5 und 4 ErbbauVO zum Inhalt des Erbbaurechts erklärt, bedeuten ein Druckmittel der Grundeigentümerin gegen ihren Kontrahenten, um ihn zur ordnungsgemäßen Erfüllung seiner Vertragspflichten anzuhalten, die Vertragsstrafe das mildere. Sie droht nicht sofort mit der Rückübertragung des Rechts, sondern verpflichtet den Erbbauberechtigten, einen bestimmten Geldbetrag zu zahlen.⁸⁷⁾ Dieser kann auch in der Erhöhung des Erbbauzinses je nach der Schwere der Vertragsverletzung bestehen.⁸⁸⁾ § 9 Abs. III setzt die Höhe des "Strafzinses" nicht genau fest, sondern bestimmt nur,

86) Auch dies wäre ein Anspruch gemäß § 1004 BGB; vgl. Planck-Strecker § 2 Erl. 4 c; Staudinger-Ring § 2 Rdn. 11a; Ingenstau § 2 Rdn. 12.

87) Ob auch eine andere Leistung als Geld als Vertragsstrafe vereinbart werden kann, ist umstritten. Dafür: Michaelis, in JW 1919, 975; Planck-Strecker Erl. 7 b; Glaß-Scheidt § 2 Erl. II 5. Dagegen: Günther § 2 Anm. 13; Hagemann, in Gruch. 65, S. 31 (40); Staudinger-Ring § 2 Rdn. 22, die zu formalistisch wegen des Ausdrucks "Zahlung" in § 2 Ziff. 5 ErbbauVO nur Geldstrafe für zulässig erachten.

88) Die Vereinbarung eines "Strafzinses" als Vertragsstrafe ist allgemein anerkannt; vgl. Günther § 2 Anm. 13; Kretzschmar § 2 Erl. 4 b; Sieskind § 2 Erl. 5 b; Glaß-Scheidt § 2 Erl. II 5; Staudinger-Ring § 2 Rdn. 22; Ingenstau § 2 Rdn. 40. a. A. nur: Hagemann, aaO., S. 39; Michaelis, aaO., S. 974.

daß die Vertragsstrafe den 5fachen Jahresbetrag des Erbbauzinses nicht übersteigt. Der Stadtrat vermag den "Strafzins" nach der Härte des Verstoßes abzustufen. Vergeht sich der Erbbauberechtigte schwer, erstellt er beispielsweise statt des genehmigten Einfamilienhauses einen Wohnblock oder richtet er auf dem Gelände ein Gewerbeunternehmen ein, wird der Gemeinderat die höchstmögliche Vertragsstrafe beschließen, falls er nicht sofort den Heimfallanspruch geltend macht. Bei kleineren Verstößen, etwa bei geringfügigen Überschreitungen der Baufrist, wird sich die Stadt mit einer entsprechend niedrigeren Strafe begnügen. Erscheint diese dem Erbbauberechtigten zu hoch, so kann er sie durch Erhebung einer Klage vor einem ordentlichen Gericht nachprüfen lassen. Das Gericht wird eine unverhältnismäßig hohe Vertragsstrafe auf den angemessenen Betrag herabsetzen (§ 343 BGB).

Folgenschwerer als der "Strafzins" ist das Heimfallsrecht der Stadt, das wahlweise, nicht aber gleichzeitig geltend gemacht werden kann.⁸⁹⁾ Die ausdrückliche Erwähnung des Heimfallanspruchs hat an dieser Stelle des Vertrags nur deklaratorische Bedeutung. Da der Anspruch in § 12 Abs. I für die Verletzung aller Abreden, also auch für den Fall der Nichtbeachtung der Bestimmungen über die Errichtung und Verwendung der Bauten, vereinbart wurde, ist er hier überflüssig.⁹⁰⁾ Der Umstand, daß § 9 Abs. III dieses Recht nochmals ausdrücklich anführt, bringt indessen das Maß der Bedeutung dieser Klauseln und das Interesse der Grundeigentümerin an ihrer Einhaltung zum Ausdruck. Die Rückübertragung des Erbbaurechts wird, da der Berechtigte damit sein Recht verliert, nur in seltenen Fällen verlangt werden. Immerhin stellt die Möglichkeit, den Anspruch geltend zu machen, eine stetige Mahnung an den Erbbauberechtigten dar, sich vertragsgetreu zu verhalten.

89) Mit Recht stellt Ingenstau § 2 Rdn. 38 fest, daß für den Fall der Vereinbarung beider Rechte für dieselbe Vertragsverletzung des Erbbauberechtigten aus §§ 340, 341 BGB geschlossen werden müsse, daß der Grundstückseigentümer dann ein Wahlrecht zwischen dem Heimfallanspruch und der Vertragsstrafe habe. Er könne nicht beide nebeneinander verlangen, da er bei Ausübung des Heimfallanspruchs auf die "Erfüllung" (§ 340 BGB) verzichte. Vgl. auch Stahlhacke, Vorschläge, S. 32.

90) Eine eingehende Darstellung des Heimfallsrechts im städtischen Vertrag findet sich daher erst bei der Erörterung seiner Voraussetzungen; vgl. unten S. 39 ff.

cc) Die Instandhaltungspflicht des Erbbauberechtigten

Die dritte Gruppe von Vereinbarungen gemäß § 2 Ziff. 1 ErbbauVO sind Abreden der Parteien über die "Instandhaltung" der Gebäude. Bei der Verabredung solcher Klauseln sind die Beteiligten an gesetzliche Schranken nicht gebunden; sie können Absprachen jeder beliebigen Art treffen. ⁹¹⁾ § 9 Abs. IV des Vertrags verpflichtet den Erbbauberechtigten, "die sämtlichen Bauwerke und Anlagen während der ganzen Dauer des Erbbaurechts in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und den wegen der Einhaltung dieser Verpflichtung ergehenden Anordnungen des Stadtrats zu entsprechen". Falls er dieser Pflicht nicht nachkommt, soll dem Stadtrat das Recht zustehen, "das ihm zur Erfüllung dieser Verbindlichkeit erforderlich erscheinende für Rechnung des Erbbauberechtigten ausführen zu lassen". Zweifelhaft mag erscheinen, ob eine Instandhaltungspflicht "sämtlicher Anlagen" als Inhalt des Erbbaurechts vereinbart werden kann, obwohl § 2 Ziff. 1 ErbbauVO ausdrücklich nur von der Instandhaltung des "Bauwerks" spricht. Diese Pflicht ist jedoch ein Ausfluß der allgemeinen Verpflichtung, das Bauwerk in gutem Zustand zu erhalten. Die "Anlagen" dienen ausschließlich den auf dem Grundstück erstellten Gebäuden; sie sind als nicht überbauter Grundstücksteil gemäß § 2 des Vertrags zum "wirtschaftlichen Vorteil der Bauwerke" zu nutzen. Ihre Pflege dient auch der Instandhaltung der Gebäude. Daher muß angenommen werden, daß auch eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Instandhaltung der "Anlagen" zum Inhalt des Erbbaurechts erklärt werden kann. ⁹²⁾

Gemäß § 9 Abs. IV wird der Berechtigte für einen guten baulichen Zustand der Gebäude zu sorgen haben. Er wird die notwendigen Reparaturen und Erneuerungen vornehmen oder vornehmen lassen müssen und etwaige Mängel an Haus und Grundstück zu beseitigen haben. An peinlicher Beobachtung dieser Pflicht dürfte beiden Kontrahenten gelegen sein; Der Stadt Freiburg deshalb, weil das Gebäude mit Ablauf des Erbbaurechts wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 12 Abs. III ErbbauVO) und damit ihr Eigentum wird. Befinden sich der Bau und das Gelände in schlechtem Zustand, so ist zwar die gemäß §§ 12 Abs. II und 13 an den Vertragspartner zu zahlende Entschädigung - sie richtet sich nach dem gemeinen Wert des Erbbaurechts zu diesem Zeitpunkt - geringer, die Stadt muß aber u. U. größere Investitionen vornehmen, um das Gebäude wieder ertragsfähig zu machen. Neben diesem wirtschaftlichen spielt auch ein sozialer Gesichtspunkt eine Rolle. Erfahrungsgemäß ist der Erbbauberechtigte kurz vor dem Ablauf seines Rechts weniger geneigt, Bauwerk und Anlagen zu erhalten. Die Folge sind oft menschen-

⁹¹⁾ Vgl. Ingenstau § 2 Rdn. 9.

⁹²⁾ Für einen gleichgelagerten Fall ebenso: Schulte, Reiner, in BWNotZ 1961, S. 315 (321).

unwürdige Unterkünfte. ⁹³⁾ Wäre eine Instandhaltungspflicht nicht vereinbart, so bestünde die Gefahr des Verfalls der Bauten. Um solchem vorzubeugen, behält sich die Grundeigentümerin ein Besichtigungsrecht vor. ⁹⁴⁾ Sie kann Grundstück und Gebäude jederzeit betreten, um den Kontrahenten zu überwachen und Erkundigungen über den Zustand der Anlage einzuziehen.

Indes dürfte auch der Berechtigte auf die Erhaltung der Anlage bedacht sein. Nach dem gemeinen Wert des Erbbaurechts, der durch ihren Zustand wesentlich mitbestimmt wird, bemißt sich die Höhe seiner Entschädigung bei Beendigung des Rechts. Außerdem steht ihm ein Erneuerungsvorrecht nach Ablauf des Vertrags nur zu, falls das Gebäude gut erhalten ist (§ 13 Abs. II). Beides kann ein Anreiz sein, ihm die Erfüllung seiner Verpflichtung lohnend erscheinen zu lassen. ⁹⁵⁾

Wenn auch die zuletzt getroffene Vereinbarung über die Eintragung der Abreden über die Errichtung, Verwendung und Instandhaltung der Gebäude als Baulasten im Baulastenebuch (§ 9 Abs. V) nicht von § 2 Ziff. 1 ErbbauVO mitumfaßt wird und daher nicht zum Inhalt des Erbbaurechts erklärt werden konnte, ⁹⁶⁾ so stellten die genannten Bestimmungen dennoch eine ausgewogene rechtliche Grundlage für die Erstellung der Gebäude auf städtischem Erbbaugelände dar. Begreiflicherweise sichert sich die Stadt gerade hier eine starke Rechtsstellung.

-
- 93) Ein abschreckendes Beispiel geben die katastrophalen Wohnverhältnisse in den englischen "slums". Die englischen "building leases" kennen eine Vereinbarung über die Instandhaltung der Gebäude nicht, so daß die Häuser gegen Ende der Laufzeit des Erbbaurechts immer mehr verfallen; Vgl. dazu die eingehende Darstellung bei Pesl, Das Erbbaurecht, geschichtlich und wirtschaftlich dargestellt, S. 103/104 und bei Michaelis, in ZBlffG 1918/19, S. 1 (7).
- 94) Ob ein Besichtigungsrecht des Grundeigentümers - wie im städtischen Vertrag geschehen - mit dinglicher Wirkung verabredet werden kann, ist umstritten. Dafür: LG Lüneburg, in MDR 1955, 36; Meikel-Imhof-Riedel § 8 Rdn. 9 b. Dagegen: Ingenstau § 2 Rdn. 10; Stahlhacke, Vorschläge S. 19. Auch der jüngste städtische Vertrag nach dem 2. Weltkrieg (Anlage III) enthält nur ein obligatorisches Besichtigungsrecht.
- 95) Um den Anreiz noch zu erhöhen, wurde in die Nachkriegsverträge der Stadt die Bestimmung aufgenommen, daß der Erbbauberechtigte bei Heimfall 2/3, bei Zeitablauf 3/3 des gemeinen Wertes erhält.
- 96) Obwohl als Verstoß gegen § 2 Ziff. 1 ErbbauVO nichtig, dürfte die Bestimmung über § 140 BGB als rein obligatorische Bestand haben; vgl. dazu Meikel-Imhof-Riedel § 8 Rdn. 9 p und 39. - Nach dem 2. Weltkrieg wird die Bestimmung nur noch mit schuldrechtlicher Wirkung vereinbart.

Vertragsstrafe, Heimfallanspruch und Besichtigungsrecht tragen ebenso wie die dem Berechtigten obliegenden Pflichten dazu bei, daß die Bauten nach ihrer Vorstellung errichtet und erhalten werden.

- c) Die Abreden über die Versicherung des Bauwerks, den Wiederaufbau im Fall der Zerstörung und die Lastentragung

Die ErbbauVO hat darauf verzichtet, eine den §§ 1045, 1046 BGB entsprechende Regelung aufzunehmen, wonach der Nießbraucher die Versicherungspflicht trägt, sondern überläßt es den Parteien, hierüber Absprachen zu treffen; § 2 Ziff. 2. Sie können vereinbaren, ob überhaupt und welche Art der Versicherung (gegen Feuer-, Wasser-, Unwetterschäden u. a.) abzuschließen ist, wem diese Pflicht zufällt und wer die Prämien zu zahlen hat.⁹⁷⁾ Nach dem städtischen Vertrag gehört der Abschluß eines Versicherungsvertrags gegen Brandschaden zum Pflichtenkreis des Erbbauberechtigten. Ihm kommt es zu, so bestimmt § 7, "das Bauwerk auf dem Erbbaugelände, und zwar, so weit es möglich ist, schon während der Bauzeit nach seinem jeweiligen Wert gegen Brandschaden zu versichern und fortdauernd versichert zu halten". Mit dem Abschluß des Feuerversicherungsvertrags ist das Gebäude gemäß § 82 VVG auch gegen Explosion und Blitzschlag versichert. Sobald dem Versicherer der Eintritt eines Versicherungsfalls angezeigt wird - die Frist dazu beträgt 3 Tage (§ 92 VVG) - hat dieser dem Grundeigentümer davon unverzüglich Mitteilung zu machen (§ 23 ErbbauVO). Damit vermag die Stadt frühzeitig ihre Rechte wahrzunehmen, insbesondere auf den Wiederaufbau des zerstörten Gebäudes zu dringen. Ergänzend zur Versicherungspflicht ist nämlich in § 8 des Vertrags die Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Wiedererrichtung des Bauwerks aufgenommen, wenn es "durch einen Brand oder durch ein sonstiges Ereignis, für welches der Erbbauberechtigte eine Entschädigung erhält",⁹⁸⁾ ganz oder teilweise zerstört wurde. Kommt er dieser Pflicht innerhalb einer angemessenen, von der Grundherrin festzusetzenden Frist nicht oder nur in ungenügender Weise nach, so ist diese zur Ersatzvornahme der Arbeiten auf Kosten ihres Vertragspartners berechtigt, der alsdann den Anspruch auf die Versicherungssumme an sie abzutreten hat.

97) Vgl. Ingenstau § 2 Rdn. 16.

98) Gemäß § 1 des Bad.-Württ. Ges. über die Elementarversicherung vom 7. 3. 1960 (Ges. Bl. S. 70) i. V. mit §§ 1, 2 Abs. II, 7 des Bad. Gebäudeversicherungsges. vom 29. 3. 1852 idF. vom 15. 10. 1956 (Ges. Bl. S. 159) ist der Erbbauberechtigte als Eigentümer eines im Regierungsbezirk Südbaden des Landes Baden-Württemberg errichteten Gebäudes gegen Unwetter und andere Elementarschäden: Sturm, Hagel, Hochwasser, Überschwemmung, Schneedruck, Lawinen, Bergsturz, Erdbeben und Erdfall in der Badischen Gebäudeversicherungsanstalt zwangsversichert. Im Schadensfall gilt als Versicherungssumme grundsätzlich der Neuwert seines Gebäudes: § 12 des Bad. Gebäudeversicherungsges.

Da die Wiederaufbaupflicht nur für die von § 8 unerfaßten Fälle vereinbart ist, stellt sich die Frage, ob sie entfällt, falls das Gebäude durch andere Ursachen, z.B. durch Kriegseinflüsse, ⁹⁹⁾ zerstört wird. Eine allgemeine Verpflichtung ist der Vorschrift des § 2 des Vertrags zu entnehmen. Die Pflicht zum "Haben von Bauwerken" bedeutet auch, daß der Berechtigte die Bauten nach einer Zerstörung wiederzuerstellen hat. Dabei ist es gleichgültig, ob er das Gebäude selbst abgerissen hat oder ob es durch äußere Einwirkung vernichtet wurde. Auf sein Verschulden kommt es nicht an. ¹⁰⁰⁾ Verletzt der Kontrahent seine Verpflichtung, so hat die Stadt allerdings nicht das Recht der Ersatzvornahme. In diesem Fall bleibt ihr nur die Ausübung des Heimfallrechts.

Die Gründe, aus denen die Stadt auf dem Abschluß eines Versicherungsvertrags und dem Wiederaufbau des Gebäudes im Fall seiner Zerstörung besteht, sind dieselben wie bei der Instandhaltungspflicht. An der Erhaltung des Bauwerks ist ihr aus wirtschaftlichen Gründen, vor allem aber deshalb gelegen, weil mit der Bestellung des Erbbaurechts das Wohnbedürfnis von Freiburger Bürgern befriedigt werden soll. Mit seiner Vernichtung soll das Gebäude nicht ein für alle Mal untergehen. Andererseits kann auch dem Erbbauberechtigten das Schicksal des Bauwerks nicht gleichgültig sein. Er verliert u. U. einen erheblichen Teil der ihm nach §§ 12 Abs. II, 13 zu zahlenden Entschädigungssumme.

Als eine weitere Inhaltsvereinbarung enthält der städtische Vertrag eine Übereinkunft, welcher Teil die öffentlichen Lasten und Abgaben zu tragen hat (§ 2 Ziff. 3 ErbbaupVO). Gemäß § 6 übernimmt dies der Erbbauberechtigte. Er hat "die öffentlichen Abgaben, Lasten und Pflichten, die den Grundstückseigentümer und den Gebäudeeigentümer als solchen treffen, zu tragen und zu erfüllen". Der Berechtigte zieht aus dem Grundstück während der Laufzeit seines Rechts sämtlichen Nutzen, so daß er gerechterweise auch alle Abgaben entrichten muß. Was dazu zu rechnen ist, bestimmt sich nach öffentlichem Recht. ¹⁰¹⁾ In Betracht kommen alle an den Staat, die Gemeinde oder an Gemeindeverbände zu leistenden Abgaben, soweit sie auf dem Grundstück oder dem Erbbaurecht ruhen, also nicht persönlicher Natur sind. Dazu zählen insbesondere Realsteuern (z.B. die Grundsteuer), ferner Beiträge zu Wasser und Bodenverbänden, kommunale Abgaben wie Erschließungsbeiträge, Straßenbaukosten, Kanalbenutzungsgebühren u. a. Endlich trägt der Berechtigte auch das Gebäude unmittelbar betreffende Abgaben, z.B. eine Haussteuer.

99) Für diesen Fall schließt § 4 des Bad. Gebäudeversicherungsg. die Haftung der Bad. Gebäudeversicherungsanstalt ausdrücklich aus.

100) Vgl. Ingenstau § 2 Rdn. 17.

101) Vgl. Ingenstau § 2 Rdn. 18; Staudinger-Ring § 2 Rdn. 13.

Nach der Rechtsnatur der Inhaltsvereinbarungen wirkt diese Abrede nur im Innenverhältnis zwischen den Parteien, nicht aber für einen Dritten, zu dessen Gunsten die Lasten zu begleichen sind. ¹⁰²⁾ Dritte Berechtigte, etwa der Fiskus oder ein Gemeindeverband, können aus dieser Absprache keinerlei Rechtsansprüche herleiten, so daß die Stadt z. B. aus einer Steuerschuld gegenüber dem Fiskus nicht entlassen ist. Wird sie deshalb in Anspruch genommen, so hat der Berechtigte sie schadlos zu halten. Er hat sie in Höhe des Betrags freizustellen, den sie an ihren Gläubiger zu zahlen hatte.

d) Der Genehmigungsvorbehalt des Stadtrats bei der Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts

Unabdingbare gesetzliche Voraussetzung eines jeden Erbbaurechts ist seine freie Veräußerlichkeit; § 1 Abs. I ErbbauVO. Diesen Grundsatz durchbricht das Gesetz in § 5 Abs. I ErbbauVO, indem es die Entscheidung, ob die Veräußerung des Rechts von der Zustimmung des Grundeigentümers abhängen soll, in die Hand der vertragschließenden Parteien legt. Wird eine solche Abrede als Inhalt des Erbbaurechts vereinbart, so ist eine ohne diese Zustimmung getroffene Verfügung über das Recht unwirksam (§ 6 Abs. I ErbbauVO). Die Vorschrift des § 5 Abs. I i. V. mit § 6 Abs. I bedeutet eine echte Ausnahme der in § 137 Satz 1 BGB ausgesprochenen Regel, wonach derartige Absprachen keinerlei Wirkung gegenüber Dritten haben. ¹⁰³⁾ Sie erlaubt die Beschränkung der Veräußerlichkeit eines an sich frei veräußerbaren Rechts. ¹⁰⁴⁾ Ebenso überläßt es die ErbbauVO den Vertragspartnern in § 5 Abs. II, Vereinbarungen darüber zu treffen, ob die Belastung des Erbbaurechts nur mit grundherrlicher Zustimmung möglich sein soll. Auch diese Bestimmung durchbricht § 137 BGB. ¹⁰⁵⁾

Von der Möglichkeit einer Einschränkung der Verfügungsbefugnis des Berechtigten macht die Stadt in vollem Umfang Gebrauch. § 11 Abs. I Satz 1 gestattet "die Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder in Teilen" nur mit Genehmigung

102) Vgl. Samoje § 2 Anm. 7; Planck-Strecker § 2 Erl. 5; Glaß-Scheidt § 2 Erl. II 3; Voß, in DNotZ 1931, 386 (456); Staudinger-Ring § 2 Rdn. 13; Ingenstau § 2 Rdn. 19.

103) So schon Dannenbaum, Erbbaurecht, der Gesetzentwurf des Reichswirtschaftsamt vom 3.5.1918 nebst Bemerkungen, S. 18; Zeitler, in BayNotZ 1919, 130 (135).

104) Für das Erbbaurecht des BGB wurde die Zulässigkeit einer solchen Vereinbarung vielfach angezweifelt; so Wittmaack, Das Erbbaurecht des BGB, in Fischers Abh. Bd. 14, S. 45 Anm. 1; Dietzsch, aaO., S. 25.

105) So KG, in JFG 20, 16.

des Stadtrats. Auch zur Belastung des Rechts "mit Hypotheken oder sonstigen dinglichen Rechten" ist nach § 10 Satz 1 die stadtträtliche Genehmigung erforderlich. Beide Abmachungen sind zum Inhalt des Erbbaurechts erklärt, die Klausel über die Belastungsbeschränkung, "soweit dies nach § 5 der ErbbauVO zulässig ist". Inhaltsvereinbarung ist § 10 also, soweit die Belastung des Erbbaurechts mit den in § 5 Abs. II genannten Rechten: Hypotheken, Grund-, Rentenschulden und Reallasten der Genehmigung des Stadtrats bedarf. 106)

Soweit die Belastung mit anderen dinglichen Rechten, z.B. einem Nießbrauch, der gemeinderätlichen Zustimmung unterworfen ist, hat die Abrede nur schuldrechtliche Wirkung. Nach dem Wortlaut beider Vorschriften ist der Berechtigte gehalten, für jeden Fall der Veräußerung oder Belastung seines Rechts die Genehmigung des Stadtrats einzuholen. An letztere knüpft § 5 Abs. II Satz 2 ErbbauVO die gesetzliche Folge, daß auch Inhaltsänderungen der dort aufgeführten Rechte, die eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthalten, z.B. eine Erhöhung des Hypothekenkapitals oder des Zinssatzes, vom Grundeigentümer genehmigt werden müssen.

Einzelheiten über die Art und Weise der "Genehmigung des Stadtrats" sind im Vertrag nicht festgelegt; es gelten also die allgemeinen Vorschriften der §§ 182 ff. BGB. 107) Die Genehmigung ist weder form- (§ 182 Abs. II BGB) noch fristbedürftig. Sie wirkt auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses zurück (§ 184 BGB). Hinsichtlich der Rechtslage beim Abschluß des Vertrags ist zu unterscheiden zwischen den Inhaltsvereinbarungen der §§ 10, 11 Abs. I und dem schuldrechtlich wirkenden Teil: Veräußert der Berechtigte das Recht oder belastet er es mit einer Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast, so sind, solange diese Verfügungen nicht genehmigt sind, sowohl die Verfügung wie der zugrundeliegende

106) Nach dem jüngsten Erbbauvertrag der Stadt (Anlage III) bedarf auch die Belastung des Rechts mit einem Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht der Genehmigung des Grundstückseigentümers. Eine solche Inhaltsvereinbarung wird allgemein für zulässig erachtet; vgl. OLG Stuttgart, in NJW 1952, 979; ebenso Stahlhacke, Vorschläge, S. 35; Palandt-Hoche zu § 42 WEG, Anm. 1; Staudinger-Ring §§ 5 - 7 Rdn. 1; Meikel-Imhof-Riedel § 8 Rdn. 9; a. A. nur: Weitnauer, in DNotZ 1953, S. 119 ff.

107) Vgl. Ingenstau § 6 Rdn. 14; Planck-Strecker § 5 Erl. 4.

Schuldvertrag "unwirksam": § 6 Abs. I ErbbauVO. ¹⁰⁸⁾ Es entsteht eine Schwebezeit, während der beide Parteien - Erbbauberechtigter und Dritter - an ihre Abmachung gebunden sind. ¹⁰⁹⁾ Die "Unwirksamkeit" beider Verträge wird durch die nachträgliche Zustimmung des Stadtrats geheilt. Wird diese aber verweigert, so sind beide Verträge endgültig nichtig. ¹¹⁰⁾

Für die Belastung des Erbbaurechts mit sonstigen, nicht unter § 5 Abs. II fallenden dinglichen Rechten verbleibt es dagegen bei den allgemeinen Regeln des Schuldrechts. ¹¹¹⁾ Die Versagung der Zustimmung, z. B. zur Belastung mit einem Nießbrauch, bedeutet hier nur die Nichtigkeit der Verfügung, nicht des schuldrechtlichen Vertrags.

Daß ein so umfassender Genehmigungsvorbehalt der Grundherrin die Rechtsposition des Vertragspartners stark beschneidet und seine wirtschaftliche Bewegungsfreiheit sehr beengt, ist offensichtlich. Mancher potentielle Erbbauberechtigte wird aus diesem Grund vor einem Vertragsschluß zurückschrecken. Die Stadt muß jedoch auf dieser Klausel schon deshalb bestehen, um jede spekulative Ausnutzung des von ihr vergebenen Erbbaurechts verhindern zu können. Da die gemeindlichen Grundstücke privater Spekulation entzogen sind, könnte ohne diese Sicherung leicht eine Erbbaurechtsspekulation aufkommen. Außerdem behält die Grundeigentümerin Einfluß auf die Wahl eines Rechtsnachfolgers ihres Kontrahenten, von dem sie auf Grund seiner Persönlichkeit die pünktliche Erfüllung der Vertragspflichten erwarten kann. Schließt sie einen Vertrag mit Personen aus minderbemittelten Bevölkerungsschichten (Arbeiter, kleine Handwerker oder Angestellte, kinderreiche Familien), so hat sie darüberhinaus die Gewähr, daß das Erbbaurecht bei einer Veräußerung wieder einem gleich unterstützungswürdigen Menschen zukommt. Daran muß ihr um so mehr gelegen sein, als sich eine Wiederholung des Mißerfolges der Jahre 1862/63 so vermeiden läßt, als die damals erstellten und

108) Die Unwirksamkeit ist somit eine "absolute"; Verfügung oder schuldrechtlicher Vertrag haben zunächst gegenüber niemandem Wirkung; so OLG Dresden, in JFG 9, 216; Günther § 6 Erl. 4 a; Samoje § 6 Anm. 2; Strecker, in Recht 1920, 227 (234); Drescher, in BayNotZ 1921, 181 (184); Michaelis, in JW 1921, 215; Güthe-Triebe, aaO, F I; Planck-Strecker § 6 Erl. 1 b; Staudinger-Ring §§ 5-7 Rdn. 9; Ingenstau § 6 Rdn. 4; vgl. auch BGH in BGHZ 33, 76 (85).

109) Vgl. Palandt-Dankelmann, Einf. zu §§ 182 ff BGB, Anm. 4; RG in RGZ 64, 154; ebenso Michaelis, in JW 1921, 215.

110) Vgl. Günther § 6 Erl. 4 c; Staudinger-Ring §§ 5-7 Rdn. 9.

111) Vgl. Ingenstau § 6 Rdn. 2.

an "kleine Leute" veräußerten Einfamilienhäuser schon nach wenigen Jahren in die Hände kapitalkräftiger Spekulanten gelangten, da die Stadt es versäumt hatte, eine Sperrklausel für den Fall der Weiterveräußerung zu vereinbaren. ¹¹²⁾

Ebenso muß die Grundeigentümerin die übermäßige Belastung des Rechts verhindern können. Bei einem vorzeitigen Heimfall erlöschen nämlich die auf dem Erbbaurecht ruhenden Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sowie Reallasten nicht, sondern bestehen gemäß § 33 Abs. I ErbbauVO weiter und gehen - im Fall einer persönlichen Haftung des Erbbauberechtigten zusammen mit dieser (§ 33 Abs. II) - auf sie über. Andererseits ist der Berechtigte selbst vor leichtfertiger Wirtschaft und dem schließlichen Verlust seines Rechts geschützt.

Der Berechtigte ist aber bei einer Veräußerung oder Belastung nicht der Willkür der Stadt ausgeliefert. Unter den Voraussetzungen des § 7 ErbbauVO hat er einen Anspruch auf die Erteilung der Zustimmung, der durch gerichtlichen Entscheid erzwungen werden kann. ¹¹³⁾ Will er das Erbbaurecht veräußern, so muß die Grundeigentümerin zustimmen, wenn eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des Zwecks des Rechts nicht zu befürchten ist und der Erwerber die Gewähr dafür bietet, daß er die sich aus dem Erbbaurechtsinhalt ergebenden Pflichten vertragsgetreu erfüllen wird. Auszugehen ist dabei von dem im Vertrag ausdrücklich festgelegten Zweck oder der Zweckbestimmung, die sich aus den gesamten Umständen bei Vertragsschluß ergibt. ¹¹⁴⁾ Da im städtischen Vertrag in diesem Punkt positive Angaben fehlen, ¹¹⁵⁾ wird sie notfalls durch Auslegung nach § 157 BGB zu ermitteln sein. Danach kann der Stadtrat beispielsweise einem Arbeiter, dem die Stadt ein Erbbaurecht zum Bau eines Einfamilienhauses bestellte, die Genehmigung zur Veräußerung des Rechts an einen anderen Arbeiter in geordneten Verhältnissen, der das Gebäude zu demselben Zweck nutzen will, nicht versagen. Ebenso wird eine Wohnungsbaugenossenschaft, die ein Erbbaurecht zur Erstellung von Siedlungshäusern erwarb, mit der gemeinderätlichen Zustimmung rechnen dürfen, wenn sie es an eine andere denselben Zielen dienende Genossenschaft in gesunden finanziellen Verhältnissen weiterzugeben wünscht. ¹¹⁶⁾

112) Vgl. die Darstellung oben S. 8.

113) Mit dieser Bestimmung soll verhindert werden, daß die Freizügigkeit und wirtschaftliche Freiheit des Berechtigten in unerträglicher Weise eingeengt wird; vgl. Amtl. Begr. zu § 7.

114) Vgl. Günther § 7 Erl. 3; Planck-Strecker § 7 Erl. 2 a; Ingenstau § 7 Rdn. 4.

115) Vgl. die Darstellung oben S. 25/26.

116) In den Verträgen, die die Stadt mit der Siedlungsgesellschaft Freiburg und mit der "Familienheim" eGmbH zur Errichtung vorstädtischer Kleinsiedlungen abschloß, erteilte sie schon im Vertrag selbst die Zustimmung zur Weiterveräußerung der Erbbauparzellen an die Siedler.

Genehmigt der Stadtrat die Veräußerung dennoch nicht, so kann seine Zustimmung durch gerichtliche Entscheidung ersetzt werden (§ 7 Abs. III). ¹¹⁷⁾

Ebenso kann der Berechtigte die Genehmigung zur Belastung seines Rechts mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten verlangen, falls der mit der Bestellung verfolgte Zweck weder beeinträchtigt noch gefährdet wird und die Belastung den Regeln ordnungsmäßiger Wirtschaft entspricht (§ 7 Abs. II ErbbauVO). Was darunter zu verstehen ist, kann nur nach Lage des einzelnen Falls entschieden werden. ¹¹⁸⁾ Nimmt der Berechtigte etwa einen Kredit zur Errichtung oder Instandhaltung des Gebäudes auf und belastet er das Erbbaurecht zu diesem Zweck mit einer Hypothek, so darf der Stadtrat die Genehmigung nicht verweigern. Andernfalls kann auch hier das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit angerufen werden.

Dagegen hat er keinen Anspruch gegen die Stadt darauf, daß diese Belastungen mit sonstigen dinglichen Rechten zustimmt. Der gesetzliche Anspruch besteht nur für Vereinbarungen, die nach § 5 Abs. II ErbbauVO Inhalt des Erbbaurechts sein können. Die Kontrahenten des städtischen Vertrags hätten zwar eine derartige Absprache - allerdings nur mit obligatorischer Wirkung - eingehen können, haben dies aber unterlassen. ¹¹⁹⁾

117) Die für diesen Fall bestimmte gesamtschuldnerische Haftung des bisherigen Berechtigten (§ 11 Abs. 1 Satz 2 des Vertrags) kann nicht zum Inhalt des Erbbaurechts erklärt werden, da eine solche Abrede nicht unter die in §§ 2 und 5 ErbbauVO abschließend aufgezählten Inhaltsvereinbarungen fällt. Die Bestimmung ist daher als Inhaltsvereinbarung nichtig, dürfte aber als schuldrechtliche weitergelten; vgl. dazu Meikel-Imhof-Riedel § 8 Rdn. 9 p und 39. -

In den jüngsten Erbbauvertrag der Stadt (Anlage III) wurde sie nur noch als obligatorische aufgenommen.

118) Vgl. Planck-Strecker § 7 Erl. 3 a; Glaß-Scheidt § 7 Erl. III 1 b.

119) Dies kann zu empfindlichen Härten für den Erbbauberechtigten führen. Verweigert der Stadtrat z. B. seine Genehmigung zur Belastung des Rechts mit einem Nießbrauch, so hat der Vertragspartner weder einen gesetzlichen noch einen vertraglichen Anspruch auf die Erteilung. Versagt er die Genehmigung allerdings aus völlig sachfremden Erwägungen, so wäre dies als Verstoß gegen Treu und Glauben ein Fall unzulässiger Rechtsausübung. In entsprechender Anwendung des Rechtsgedankens des § 162 BGB müßte die Genehmigung dann als erteilt gelten; vgl. dazu Soergel-Siebert, § 242 Rdn. 112 ff, 119.

Einen besonderen gesetzlichen Schutz für die Grundeigentümerin gewährt endlich die Vorschrift des § 8 ErbbauVO. Danach sind Verfügungen unwirksam, die im Wege der Zwangsvollstreckung, des Arrestvollzugs oder durch den Konkursverwalter getroffen werden, soweit sie Rechte des Grundstückseigentümers aus einer Abrede nach § 5 ErbbauVO vereiteln oder beeinträchtigen würden. Um sie wirksam werden zu lassen, muß dieser zustimmen. Damit wird vermieden, daß der Berechtigte die nach § 5 übernommenen vertraglichen Beschränkungen nachträglich umgeht. 120) Da auf das Erbbaurecht die Regeln über Grundstücke entsprechend anwendbar sind (§ 11 Abs. 1 Satz 1 ErbbauVO), kann gemäß § 866 ZPO die Zwangsvollstreckung durch Eintragung einer Sicherungshypothek, durch Zwangsversteigerung und durch Zwangsverwaltung erfolgen. Ohne Zustimmung des Stadtrats kann nur die Zwangsverwaltung betrieben werden; sowohl die Durchführung der Zwangsversteigerung - als Veräußerung - wie die Eintragung einer Sicherungshypothek 121) - als Belastung des Erbbaurechts - beeinträchtigen die Rechte der Stadt aus §§ 10, 11 Abs. 1 des Vertrags und bedürfen daher der Genehmigung. 122)

-
- 120) Vgl. die Amtl. Begr. zu § 8. Daß durch dieselbe Bestimmung die Beleihbarkeit des Erbbaurechts gefördert wird, wie die Amtl. Begr., ebenda, ausführt, ist aber kaum anzunehmen.
- 121) Gemeint sind nur solche, die als Zwangsvollstreckungsmaßnahme eingetragen werden sollen. Rechtsgeschäftlich begründete Sicherungshypotheken (z. B. nach § 1287 BGB oder nach 648 BGB) bedürfen schon nach dem Wortlaut des § 10 der stadträtlichen Genehmigung: vgl. dazu Planck-Strecker § 8 Erl. 3 d; Mezger, in NJW 1953, 1009; Staudinger-Ring § 8 Rdn. 1; Ingenstau § 8 Rdn. 4.
- 122) Außerordentlich umstritten ist dies, wenn die Zwangsversteigerung auf Grund einer vom Grundeigentümer genehmigten, also auch ihm gegenüber wirksamen Belastung erfolgt, er sich aber die Zustimmung zur Veräußerung in einer Abrede gemäß § 5 Abs. 1 ErbbauVO vorbehalten hat. Diese Konfliktsituation wäre nach dem städtischen Vertrag durchaus möglich. Es wird die Meinung vertreten, die Zustimmung zur Belastung beinhalte ohne weiteres auch die Zustimmung zu einer daraus erfolgenden Zwangsversteigerung: So LG Lübeck, in SchlHa 1962, 248; Steiner-Riedel § 28 Anm. 2; Korintenberg-Wenz § 28 Anm. 2; Lutter, in DNotZ 1960, 235; Stahlhacke, Vorschläge, S. 38 mit weiteren Nachw. Richtiger ist es anzunehmen, daß die Zustimmung zwar nicht zum Zwangsversteigerungsverfahren, aber vor der Entscheidung über den Zuschlag nochmals erteilt werden muß. Andernfalls würden die Rechte des Grundeigentümers in unzulässiger Weise beschnitten: so BGH in BGHZ 33, 76 und in NJW 1966, 730 (731); BayObLG in DNotZ 1961, 266 (270); Hagemann, in Gruch. Bd. 65, 31 (43); Staudinger-Ring § 8 Rdn. 2; Ingenstau § 8 Rdn. 7; vgl. auch Rößner, in BayNotZ 1920, 71 (74/75); Pöschl, in BB 1951, 977.

Auch Verfügungen im Wege des Arrestvollzugs, z. B. die Eintragung einer Arresthypothek (§ 932 ZPO), oder Verfügungen des Konkursverwalters sind zustimmungsbedürftig. Solange der Stadtrat die Genehmigung vorenthält, sind all diese Verfügungen "unwirksam".¹²³⁾ Falls er sie endgültig verweigert, kann sie durch das Gericht ersetzt werden.¹²⁴⁾

Die Vereinbarungen über den Genehmigungsvorbehalt gehören zu den wichtigsten des gesamten Vertrags. Neben dem Heimfallanspruch der Stadt beeinträchtigen sie die Rechtsstellung des Erbbauberechtigten am meisten. Zwar wird die strikte Bindung jeder Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts an die Genehmigung des Stadtrats durch den gesetzlichen Anspruch des § 7 ErbbauVO gemildert. Dennoch bedeutet der Genehmigungsvorbehalt - nicht zuletzt wegen § 8 ErbbauVO - eine entscheidende Beschneidung der wirtschaftlichen Freiheit des Kontrahenten. Von der vom Stadtrat bei der Erteilung der Genehmigung gehandhabten Praxis hängt es ab, ob und inwieweit sich der Erbbauberechtigte als wirklicher Eigentümer seines Rechts und des darauf errichteten Gebäudes fühlen kann.¹²⁵⁾

e) Der Heimfall des Erbbaurechts und die Entschädigungspflicht der Stadt

aa) Der Heimfallanspruch der Stadt und seine gesetzlichen Schranken

Um die Einhaltung der vom Berechtigten zu erfüllenden Vertragspflichten durchsetzen zu können, bedarf es eines besonderen Zwangsmittels im Erbbauvertrag. Als Inhalt des Erbbaurechts können die Parteien die Verpflichtung des Erbbauberechtigten verabreden, das Recht beim Eintritt bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (§ 2 Ziff. 4 ErbbauVO). Dieses "Heimfallsrecht" hat die Funktion der auflösenden Bedingung und der Verwirkungsabrede

123) Auch hier ist die Unwirksamkeit "absolut": vgl. BGH, ebenda, S. 85; Planck-Strecker § 8 Erl. 4 mit weiteren Nachw.; Staudinger-Ring § 8 Rdn. 1; Ingenstau § 8 Rdn. 13.

124) Das ergibt sich zwar nicht ausdrücklich aus dem Gesetz, kann aber nach dem inneren Zusammenhang der §§ 5 und 8 ErbbauVO nicht zweifelhaft sein: vgl. BGH, in BGHZ 33, 76; Planck-Strecker § 8 Erl. 5; Staudinger-Ring § 8 Rdn. 1; Hagemann in Gruchot 65, 43; Ingenstau § 8 Rdn. 14.

125) Einer Mitteilung der Stadtverwaltung Freiburg - Finanzdezernat - zufolge stimmte der Stadtrat in praxi Belastungen des Erbbaurechts, sofern es vertretbar erschien, großzügig zu. Dabei entschied er von Fall zu Fall; allgemeine Richtlinien waren nicht aufgestellt. Über die Praxis nach dem 2. Weltkrieg vgl. die Darst. unten S. 76.

übernommen, Bestimmungen, die der Gesetzgeber aus Erbbauverträgen verbannt wissen wollte (§ 1 Abs. IV ErbbaVO), da sie vor Inkrafttreten der ErbbaVO häufig getroffen wurden und eine Beleihung des Rechts praktisch unmöglich machten. 126) An welche Voraussetzungen der Heimfallanspruch gebunden sein soll, bleibt der freien Übereinkunft der Beteiligten überlassen; es gilt der Grundsatz der Vertragsfreiheit. 127) Als Heimfallsgründe kommen in Betracht sowohl die Verletzung von Inhaltsvereinbarungen wie ein Verstoß gegen schuldrechtliche Abreden des Vertrags, aber auch sonstige Ereignisse, z.B. der Konkurs über das Vermögen des Erbbauberechtigten. 128) Im städtischen Vertrag findet sich eine sehr umfassende Heimfallklausel: "Kommt der Erbbauberechtigte - so bestimmt § 12 Abs. I - seinen Verpflichtungen dem Grundstückseigentümer oder seinen Gläubigern gegenüber nicht nach, bleibt er insbesondere mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge oder des Hypothekenzinses oder der planmäßigen Tilgungsraten länger als ein Jahr im Rückstand, so kann die Stadt die Rückübertragung des Erbbaurechts verlangen." Dem Berechtigten droht also bei jeder Verletzung seiner Pflichten aus dem Vertrag - seien sie Inhalt des Erbbaurechts oder nur obligatorischer Natur - der Heimfallanspruch der Stadt. Nach dem Willen der Grundeigentümerin sollen aber nicht nur Vertragsverstöße ein Heimfallsgrund sein; auch für den Fall, daß der Kontrahent seine Pflichten gegenüber seinen Gläubigern, insbesondere die Zahlung des Hypothekenzinses und der planmäßigen Tilgungsraten vernachlässigt, kann die Rückübertragung des Rechts verlangt werden. Über die Geltendmachung des Anspruchs entscheidet allerdings nicht der jeweilige Gläubiger, sondern die Stadt selbst. Ein Mitbestimmungsrecht des Gläubigers beim Heimfall, wie es mitunter eingeräumt wird, 129) ist nicht vereinbart.

Als zusätzliche Heimfallsgründe führt § 12 Abs. I die Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des Erbbauberechtigten sowie die Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts an. In einer Zwangsversteigerung ist Versteigerungsgegenstand das Recht mit seinem gesetzlichen und vertraglichen Inhalt. Die Heimfallvereinbarung fällt nicht in das geringste Gebot

126) Vgl. Erman, Heinrich, Erbbaurecht und Kleinwohnungsbau, S. 14/15; ders., in HWStW, 4. Aufl., Bd. III S. 774 (779).

127) Vgl. Ingenstau § 2 Rdn. 27; Staudinger-Ring § 2 Rdn. 16.

128) Vgl. Hallbauer, in LZ 1918, 743; Güthe-TriebeI II B I 2; Voß, in DNotZ 1931, 456; Staudinger-Ring § 2 Rdn. 16.

129) Ein solches Mitbestimmungsrecht behält sich z.B. das Land Nordrhein-Westfalen bei der Beleihung von Erbbaurechten mit Landesdarlehen vor; vgl. Schulte, Rainer, Der gesetzliche und vertragsmäßige Inhalt des Erbbaurechts, S. 95; vgl. auch Alberty, in NJW 1953, 691.

(§ 44 ZVG), da sie Inhalt des Erbbaurechts, nicht aber ein Befriedigungsrecht im Sinne des § 10 ZVG ist.¹³⁰⁾ Wird der Anspruch vor der Versteigerung geltend gemacht, so erwirbt der Ersteigerer das Recht samt seinem Inhalt, also auch samt der Heimfallvereinbarung und dem daraus erwachsenen Heimfallanspruch.¹³¹⁾ Somit richtet sich der Anspruch der Stadt dann gegen den Ersteigerer; von diesem kann sie nun die Rückübertragung des Erbbaurechts verlangen.

Was den Konkurs des Berechtigten angeht, so ist auch hier das Heimfallsrecht kraft seiner dinglichen Natur voll wirksam.¹³²⁾ Es hat als inhaltlicher Ausfluß des Erbbaurechts jedenfalls keine geringere Kraft, als sie der rechtsgeschäftlichen Vormerkung in § 24 KO beigelegt ist.¹³³⁾ Im Konkurs über das Vermögen des Erbbauberechtigten kann die Stadt den Heimfallsanspruch durch Klage gegen den Konkursverwalter und gegen den späteren Erwerber, dem das Recht vom Konkursverwalter gemäß § 6 KO übertragen wurde, verwirklichen. Die Möglichkeit, das Heimfallsrecht im Konkurs oder bei einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung geltend machen zu können, bedeutet zwar für die Gläubiger des Erbbauberechtigten eine gewisse Unsicherheit. Diese wird aber durch die gesetzliche Regelung des § 33 ErbbauVO weitgehend beseitigt. Soweit für ihre Forderungen nämlich die dort genannten dinglichen Rechte bestellt wurden, bleiben diese beim Heimfall bestehen.

Bei der Realisierung des Anspruchs auf Rückübertragung ist die Stadt aber nicht völlig frei. Zwei gesetzliche Schranken sind ihr auferlegt, von denen der Vertrag die eine schon in § 12 Abs. I berücksichtigt: Zahlungsverzug des Berechtigten vermag den Heimfallanspruch nur dann zu begründen, wenn dieser mit dem Erbbauzins in Höhe zweier Jahresbeträge in Rückstand geraten ist (§ 9 Abs. III ErbbauVO).¹³⁴⁾ Die nicht gezahlten Raten brauchen nicht zwei aufeinanderfolgende Jahresbeträge zu sein; die Summe kann sich auch aus Resten von mehreren Jahren zusammensetzen.¹³⁵⁾ Voraussetzung für den Anspruch der Grundherrin ist aber Verzug des Kontrahenten, also schuldhaftes Nichtleisten gemäß §§ 284, 285 BGB. Da der Erbbauzins in halbjährlichen Raten zu entrichten ist

130) Vgl. Hagemann, in Gruch. Bd. 65, 31.

131) Vgl. Kehrner, in BWNotZ 1957, 52 (64).

132) Vgl. Strecker, in Recht 1920, 227 (233); Planck-Strecker § 2 Erl. 6 d; Günther § 2 Anm. 9.

133) So auch Rahn, in BWNotZ 1961, 53 (56).

134) Die Amtl. Begr. zu § 9 bezeichnet die Bestimmung als ein Erfordernis der sozialen Zwecke des Erbbaurechts, wonach der Berechtigte gegen eine allzu strenge Handhabung der Heimfallklausel geschützt werden solle.

135) Vgl. von der Pfordten, in BayGemZ 1919, 246 (251).

(§ 4 Abs. I des Vertrags), entfällt eine Pflicht zur Mahnung (§ 284 Abs. II Satz 1 BGB).

Die andere Beschränkung enthält § 6 Abs. II ErbbauVO, wonach ein Heimfallanspruch für den Fall einer vertragswidrigen Veräußerung oder Belastung im Sinne des § 5 ErbbauVO nicht rechtsverbindlich vereinbart werden kann. Nach der Fassung des § 6 Abs. II ist nur die Heimfallklausel für die in § 5 aufgeführten Fälle unzulässig; vereinbaren die Parteien dagegen ein Veräußerungs- oder Belastungsverbot nur mit schuldrechtlicher Wirkung, so kann für einen Verstoß gegen diese Abrede ein Heimfallsrecht ausbedungen werden. 136) Veräußert demnach ein Vertragspartner der Stadt sein Recht oder belastet er es mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten, ohne die stadtratliche Genehmigung einzuholen, so kann diese sich auf den Heimfallanspruch nicht berufen. 137) Wird das Recht aber mit anderen dinglichen Rechten ohne die Zustimmung des Gemeinderats belastet, so vermag sie die Rückübertragung zu verlangen. Für diesen Fall ist sie doppelt gesichert: durch den Genehmigungsvorbehalt und den Heimfallanspruch. 138)

Die Vielzahl der in § 12 Abs. I genannten Heimfallsgründe bedeutet einen starken Eingriff in die Rechtssphäre des Erbbauberechtigten. Da er bei jeder Nachlässigkeit gegenüber der Stadt oder seinen Gläubigern mit dem Verlust seines Rechts rechnen muß, gerät er in ein empfindliches Anhängkeitsverhältnis zur Grund-

136) Vgl. Glaß-Scheidt § 6 Erl. II; Planck-Strecker § 6 Erl. 2; Ingenstau § 6 Rdn. 16.

137) Ob und welche rechtlichen Wirkungen eine dem § 6 Abs. II entgegenstehende Vereinbarung hat, ist umstritten:

Während die eine Ansicht eine solche Abrede als eo ipso nichtig betrachtet: so für § 1 Abs. IV Satz 2; Wolff-Raiser § 104 V 1, deutet eine andere das Gesetz dahin, daß zwar nicht der Grundstückseigentümer, aber jeder Dritte sich darauf berufen könne: so Zeitler, - BayNotZ 1919, 130 (133).

Die überwiegende Meinung sieht eine solche Vereinbarung als echte Naturalobligation an: vgl. Staudinger-Ring §§ 5-7 Rdn. 7; Ingenstau § 6 Rdn. 16; vgl. auch: Planck-Strecker § 6 Erl. 2.

138) Dies führt zu dem erstaunlichen Ergebnis, daß die Stadt einen Heimfallanspruch geltend machen kann, wenn der Erbbauberechtigte sein Recht ohne ihre Genehmigung z. B. mit einem Nießbrauch belastet, während ihr dieser Anspruch kraft ausdrücklicher gesetzlicher Vorschrift für die Fälle des § 6 II iV. mit § 5 II verwehrt ist.

eigentümerin. Allerdings wird sie nicht in jedem Fall auf das Heimfallsrecht zurückgreifen wollen. Zunächst hat sie die Möglichkeit, bei einer Verletzung der Pflichten aus dem Erbbauvertrag auf Erfüllung zu klagen. Für einen besonderen Fall des Vertragsbruchs, den Verstoß gegen die Bestimmungen über die Errichtung und Verwendung der Gebäude hat sie sich überdies als primäre Sanktion die Zahlung einer Vertragsstrafe ausbedungen. Will sie jedoch sonstige Pflichtverletzungen ihres Vertragspartners bestrafen, so ist sie berechtigt, auf den Heimfallanspruch zurückzugreifen. Das Heimfallsrecht erweist sich daher als eine ständige Mahnung an den Kontrahenten, auch nebensächliche Verpflichtungen peinlich genau zu beobachten. 139)

bb) Die Entschädigungspflicht der Stadt beim Heimfall und bei Zeitablauf des Erbbaurechts

Um eine aus vielen Gründen unerwünschte Verwahrlosung der Gebäude zu vermeiden, verpflichtet das Gesetz den Grundeigentümer in zwei Fällen, seinem Vertragspartner eine Entschädigung zu zahlen: bei Zeitablauf für das Bauwerk und beim Heimfall für das Erbbaurecht. In beiden Fällen soll dem Berechtigten ein materieller Anreiz geboten werden, ohne den die Gefahr bestünde, daß dieser vor allem gegen Ende der Laufzeit des Rechts die Bauten verkommen ließe. 140) Darüberhinaus verfolgt der Vergütungsanspruch beim Heimfall den Zweck, "ein Gegengewicht gegen eine allzu scharfe Anwendung der Heimfallklausel zu bilden". 141) Die Festsetzung der Höhe der Entschädigungssumme, die Zahlungs-

139) Im Falle einer ganz geringfügigen Vertragsverletzung des Erbbauberechtigten wäre die Ausübung des Heimfallsrechts aber als Verstoß gegen § 242 BGB rechtsmißbräuchlich. Die Stadt würde eine formal unbegrenzte Rechtsstellung in einer Weise ausnutzen, die Treu und Glauben widerspräche. Handelte sie hoheitlich, so stünde ihr der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entgegen. Da sie hier jedoch auf privatrechtlicher Ebene tätig würde, könnte der Erbbauberechtigte ihr mit dem Einwand der unzulässigen Rechtsausübung begegnen; vgl. dazu Soergel-Siebert § 242 Rdn. 112 ff.

140) Über die besonders charakteristischen Auswüchse in England, wo der letzte Erbbauberechtigte sein Haus regelmäßig an einen "houseknacker" verkauft, der dann völligen Raubbau mit dem Gebäude treibt; vgl. Pesl, in Zeitschrift "Um Grund und Boden" Bd. 6, Jahrg. 1918, 255 (296); Erman, Heinrich, Erbbaurecht und Kleinwohnungsbau, S. 26.

141) So die Amtl. Begr. zu §§ 27 ff; vgl. auch Samoje § 32 Anm. 1; Bendix, in Recht 1919, 170 (173); Sauerländer, in LZ 1919, 306 (310); Glaß-Scheidt § 32 Erl. I.

modalitäten sowie ein etwaiger Ausschluß unterliegen der freien Parteivereinbarung; Bestimmungen darüber können zum Inhalt des Erbbaurechts erklärt werden (§§ 27 Abs. 1 Satz 2, 32 Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO). Abreden hierüber finden sich in § 12 Abs. II - IV des städtischen Vertrags. Macht die Stadt den Heimfallanspruch geltend, so erhält der Berechtigte eine Vergütung in Höhe von zwei Dritteln des gemeinen Werts des Erbbaurechts zur Zeit der Rückübertragung (Abs. II). ¹⁴²⁾ Diese Vereinbarung ist in Anlehnung an die Vorschrift des § 32 Abs. II ErbbauVO getroffen, welche die Mindesthöhe der Vergütung für ein Erbbaurecht, das zur "Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise" bestellt ist, zwingend auf zwei Drittel des gemeinen Werts festsetzt. Gleichgültig aber, ob die Stadt ein Erbbaurecht zum Bau von Wohnungen für minderbemittelte Schichten oder ob sie es an Wohlhabende vergibt, sie vergütet in jedem Fall zwei Drittel des gemeinen Werts des Erbbaurechts. ¹⁴³⁾

Allerdings muß sich der Berechtigte sämtliche Belastungen, die beim Heimfall auf dem Recht ruhen, sowie alle Forderungen der Grundeigentümerin gegen ihn anrechnen lassen (Abs. IV). Da Hypotheken, Grund-, Rentenschulden und Real-lasten als die häufigsten Belastungen kraft Gesetzes bestehen bleiben (§ 33 Abs. 1 ErbbauVO), sucht die Stadt einen Ausgleich zu schaffen. Um endlich langwierige Auseinandersetzungen zwischen ihr und ihrem Kontrahenten zu vermeiden, entscheidet über die Höhe der Vergütung ein Sachverständigengremium, das sich aus jeweils einem Vertreter beider Parteien und einem neutralen Experten zusammensetzt (Abs. II Satz 2). Steht die Höhe fest, so richtet sich der Zahlungsmodus nach § 12 Abs. III des Vertrags.

Obwohl § 13 Abs. 1 Satz 2 die Bestimmungen des § 12 für anwendbar erklärt, ergeben sich hinsichtlich des Entschädigungsanspruchs bei Zeitablauf des Erbbaurechts wesentliche vertragliche und gesetzliche Unterschiede. Dem Berechtigten steht hier ein Anspruch in voller Höhe des gemeinen Werts zu, ¹⁴⁴⁾ eine Großzügigkeit der Grundeigentümerin, deren es nach der gesetzlichen Vorschrift des

142) Dieser Betrag fand sich in sämtlichen vom Verf. eingesehenen Verträgen der Stadt. Nach dem 2. Weltkrieg wurde er in den Vertragsvordruck aufgenommen; vgl. den Vertrag unter Anlage II.

143) Erst seit dem jüngsten Erbbauvertrag nach dem 2. Weltkrieg (Anlage III) orientiert sich die Stadt am gemeinen Wert des Bauwerks: § 9 Abs. 1 dieses Vertrags.

144) Die volle Höhe des gemeinen Werts wurde erst mit dem Jahre 1934 gewährt, vorher wurden auch bei Zeitablauf nur zwei Drittel vergütet. Nach dem 2. Weltkrieg ist diese Regelung im Vertragsvordruck niedergelegt; vgl. den Vertrag unter Anlage II.

§ 27 ErbbauVO nicht bedurft hätte. Danach ist der Grundstückseigentümer nur zu einer "Entschädigung für das Bauwerk" verpflichtet, deren Höhe allerdings für den Fall, daß das Erbbaurecht dem "Wohnbedürfnis minderbemittelter Bevölkerungskreise" dient, nicht unter zwei Drittel des gemeinen Werts des Bauwerks sinken darf. In allen anderen Fällen muß die Entschädigung nur angemessen sein.¹⁴⁵⁾ Indem die Stadt aber volle Entschädigung nicht nur für das Bauwerk, sondern für das Erbbaurecht gewährt, vergütet sie neben dem realen Wert des Gebäudes auch den Ertrags- und Nutzungswert des Erbbaurechts, der sich z. B. aus einer besonders günstigen Verkehrslage oder der besonderen Art der Nutzung des Grundstücks ergeben kann, auf das sich das Erbbaurecht erstreckt. Damit hat sie eine Regelung gefunden, die geeignet ist, den Vertragspartner auch gegen Ende der Laufzeit des Rechts zur ordnungsgemäßen Erfüllung seiner Pflichten, insbesondere zur sorgsamsten Pflege der Gebäude, anzuspornen. Zwar ist in § 9 Abs. IV des Vertrags die Instandhaltungspflicht des Berechtigten und ein Besichtigungs- und Überwachungsrecht der Grundeigentümerin abedungen. Die Bedeutung dieser Klauseln wurde bereits hervorgehoben. Gegen Ende der Laufzeit des Vertrags werden jedoch auch diese Sicherungen den Kontrahenten oft nicht mehr veranlassen können, die Bauten in gutem baulichen Zustand zu halten. Möglicherweise mag es damit gelingen, den Berechtigten zur Vornahme der notwendigsten Ausbesserungen zu bewegen; die Erhaltung des Baues in einem Zustand, der dem eines eigenen Hauses entspricht, ist nur zu erreichen, wenn dem Kontrahenten nach Ablauf des Erbbaurechts eine hohe Entschädigung in Aussicht steht. Sein Interesse ist um so größer, je höher die Entschädigung ausfällt. Aus diesem Grund ist die volle Entschädigung die beste.¹⁴⁶⁾

Daß der Stadt aus wirtschaftlichen und sozialen Gründen an einer Erhaltung des Gebäudewerts gelegen ist, liegt auf der Hand.¹⁴⁷⁾ Sie hat mit dieser Regelung ein wirksames Instrument geschaffen, dieses Ziel zu erreichen.

Indes bestehen neben dem Unterschied in der Höhe der Entschädigung auch gesetzliche Abweichungen zwischen beiden Ansprüchen: Während der Vergütungsanspruch beim Heimfall immer zu zahlen ist, kann der Entschädigungsanspruch bei Zeitablauf abgewendet werden. Verlängert der Grundeigentümer dem Berechtigten das Recht für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks, so ist er zur Zahlung nicht verpflichtet, auch wenn dieser die Verlängerung ablehnt (§ 27

145) So Ingenstau § 27 Rdn. 5.

146) So schon Pesl, in Hirths Ann. 1915, 225 (248); ders. Erbbaurecht, geschichtlich und wirtschaftlich dargestellt, S. 153; vgl. auch Schönthal, in Verh. d. 31. DJT III S. 95, der für eine möglichst hohe Entschädigung eintritt.

147) Vgl. die Darst. oben S. 29/30.

Abs. III ErbbauVO). Eine wiederholte Verlängerung ist zulässig. Sollte die Stadt bei Ablauf des Vertrags wirtschaftlich nicht in der Lage sein, die Entschädigungssumme zu zahlen, - die Gefahr könnte leicht entstehen, da z. B. die Erbbaurechte, auf denen in den 30er Jahren die Stadtrandsiedlungen in Freiburg-West errichtet wurden, sämtlich zu demselben Zeitpunkt erlöschen¹⁴⁸⁾ - oder sollte sich das Bauwerk noch in hervorragendem Zustand befinden, so kann sie sich ihrer Verpflichtung durch ein Angebot, das Erbbaurecht zu verlängern, entledigen. Ob sie die Offerte erbringen will, unterliegt allein ihrer Entscheidung. Dem Erbbauberechtigten steht kein Wahlrecht zwischen der Verlängerung und der Entschädigung zu. Lehnt er aber ein Angebot der Grundeigentümerin ab, so erlischt sein Entschädigungsanspruch.

Einen weiteren gesetzlichen Unterschied enthält § 28 ErbbauVO, wonach die Entschädigungsforderung des Erbbauberechtigten kraft Gesetzes an die Stelle des Erbbaurechts tritt und dessen Rang erhält. Während der Vergütungsanspruch beim Heimfall rein persönlicher Natur ohne jede dingliche Sicherung ist, haftet für diesen Anspruch das Erbbaugrundstück. Dieses dingliche Recht des Erbbauberechtigten¹⁴⁹⁾ ist eintragungsfähig und zu seiner Entstehung eintragungsbedürftig;¹⁵⁰⁾ es erhält wie das Erbbaurecht (§ 10 Abs. I Satz 1 ErbbauVO) ersten Rang im Grundbuch. Lasteten vor Ablauf Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten auf dem Erbbaurecht, so setzen sich diese Rechte an der Entschädigungsforderung fort (§ 29 ErbbauVO). Während die Stadt beim Heimfall Hypotheken, Grund-, Rentenschulden und Reallasten, sowie eine etwaige persönliche Haftung ihres Vertragspartners zu übernehmen hat, haftet sie

148) Vgl. die Darst. oben S. 21.

149) Es wird überwiegend als ein dingliches Recht sui generis angesehen: Vgl. Günther § 28 Anm. 2; Güthe-TriebeI II J I; Glaß-Scheidt § 28 Erl. I; Denecke in RGRK § 28 Anm. 1; Palandt-Hoche § 28 Anm. 1; Ingenstau § 28 Rdn. 4.

a. A.: Michaelis, in BayZRpfl. 1919, 172; Staudinger-Ring § 28 Rdn. 1, die darin eine Sicherungshypothek erblicken.

150) So die h. M.: Vgl. von der Pfordten, in BayGemZ 1919, 278 (314); Voß, in DNotZ 1931, 512; Hagemann, in Gruch. Bd. 65, 31; Glaß-Scheidt § 28 Erl. I; Güthe-TriebeI II J I; Denecke in RGRK § 28 Anm. 1; Erman-Ronke § 28 Anm. 1; Soergel-Siebert § 28 Anm. 1; Palandt-Hoche § 28 Anm. 1; Ingenstau § 28 Rdn. 4; Staudinger-Ring § 28 Rdn. 1.

a. A.: Planck-Strecker § 28 Erl. 2; Samoje § 28 Anm. 1; Sieskind § 28; Reinhard, Der Einfluß der neuen Gesetzgebung auf Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, § 4.

hier als Schuldnerin der gegen sie gerichteten Entschädigungsforderung für die daran weiter bestehenden dinglichen Rechte.

f) Das Vorrecht des Erbbauberechtigten auf die Erneuerung des Erbbaurechts

Als letzte Inhaltsvereinbarung enthält § 13 Abs. II ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts (§ 2 Ziff. 6 ErbbaVO). Um den Berechtigten zu veranlassen, die Bauten bis zum Ende des Vertrags ordnungsgemäß instandzuhalten, stellt ihm diese Abrede das Vorrecht nur für den Fall in Aussicht, daß das Gebäude sich bei Ablauf des Erbbaurechts nicht in verwahrlostem Zustand befindet. Ob der von der Stadt verfolgte Zweck dadurch allerdings erreicht werden kann, erscheint wegen der gesetzlichen Ausgestaltung, die das Erneuerungsvorrecht in § 31 ErbbaVO gefunden hat, zweifelhaft. Das Vorrecht bedeutet nämlich keine automatische Verlängerung des Erbbaurechts nach dessen zeitlichem Ablauf, sondern eröffnet dem Berechtigten lediglich die Möglichkeit, ohne weiteres in einen Bestallungsvertrag einzutreten, mit dem der Grundeigentümer einem Dritten ein Erbbaurecht am gleichen Grundstück eingeräumt hat. Wiewohl dem Vorkaufsrecht des BGB nachgebildet, weist es erhebliche Unterschiede auf. Während das Vorkaufsrecht auf die Übertragung eines bestehenden Rechts abzielt, soll dem Berechtigten durch das Erneuerungsvorrecht ein künftiges, noch nicht existentes Erbbaurecht verschafft werden. 151) Außerdem unterliegt es zwei gesetzlichen Beschränkungen: einmal gilt es nur für einen Zeitraum von 3 Jahren nach dem Vertragsende, zum anderen kann es der Berechtigte nur ausüben, wenn das neuzubestellende Erbbaurecht demselben Zweck wie das alte dient. 152)

Schließt demnach die Stadt nach Zeitablauf keinen neuen Erbbaupvertrag mit einem Dritten oder kontrahiert sie erst, nachdem die gesetzliche Frist verstrichen ist, so kann der Erbbauberechtigte mit Erfolg das ihm eingeräumte Erneuerungsvorrecht nicht geltend machen. Als ebenso wertlos erweist sich das Vorrecht für den Fall, daß die Grundeigentümerin ein Erbbaurecht, auf Grund dessen ein Wohnhaus errichtet wurde, nach seinem Ablauf zu dem Zweck neu bestellt, darauf einen Industrie- oder Gewerbebetrieb anzusiedeln. Um den Erbbauberechtigten vor der gegen Ende der Laufzeit des Vertrags entstehenden Unsicherheit über den weiteren Bestand seines Rechts zu befreien, ist es zweckmäßig, rechtzeitig

151) Vgl. Günther § 31 Anm. 1; Glaß-Scheidt § 31 Erl. I.

152) Die mangelhafte rechtliche Ausgestaltung des Erneuerungsvorrechts war des öfteren Gegenstand der Kritik; Vgl. Rosenberg, in DJZ 1918, 477; Erman, Heinrich, in HWStW Bd. III, S. 774 (782); Liertz, Volksheimstätten II, S. 41.

eine angemessene Verlängerung zu vereinbaren. 153)

3. Die schuldrechtlichen Vereinbarungen

- a) Die Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung des Erbbauzinses und ihre Sicherung als erstrangige Erbbauzinsrealast

Während bisher der aus dem städtischen Vertrag ersichtliche gesetzliche und vertragliche Inhalt des Erbbaurechts dargestellt wurde, seien nun die schuldrechtlichen Abreden der Beteiligten Gegenstand der Erörterung. Sie wirken nur zwischen den vertragschließenden Parteien, einen Sonderrechtsnachfolger im Grundeigentum oder Erbbaurecht binden sie nicht. Sie müssen daher in jedem Fall der Veräußerung des Grundstücks oder Erbbaurechts übernommen werden. 154) Die wichtigste dieser Bestimmungen - und eine der bedeutungsvollsten des ganzen Vertrags überhaupt - ist die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses (§ 4 Abs. 1). Als Entgelt dafür, daß die Stadt dem Berechtigten ein Erbbaurecht bestellt, hat er jährlich einen bestimmten Geldbetrag an die Stadtkasse zu entrichten, der einen gewissen Prozentsatz des Bodenwertes ausmacht. Die Höhe der zu zahlenden Summe schwankt je nach Lage des Grundstücks und nach den von der Stadt mit der Vergabe verfolgten Zielen. Im allgemeinen zahlen gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen, die in weniger bevorzugten Siedlungsgebieten Wohngebäude für die minderbemittelte Bevölkerung errichten, einen wesentlich geringeren Erbbauzins als ein Privatmann, der in einer guten Wohnlage ein Erbbaurecht zum Bau eines Einfamilienhauses erwirbt. Um die Finanzierung der Bauvorhaben zu erleichtern und damit die Bautätigkeit zu fördern, verzichtet die Stadt in vielen Fällen vertraglich in den ersten Jahren auf die Erhebung des Zin-

153) Dies geschah bisher in einigen Fällen: Die Laufzeit vor dem 2. Weltkrieg bestellter Erbbaurechte wurde von 70 auf 99 Jahre verlängert.

154) In Übergabeverträgen über das Erbbaurecht findet sich daher eine Klausel meist folgenden Inhalts: "Der Käufer tritt anstelle des Verkäufers mit allen Rechten und Pflichten in das Erbbaurecht und in den zugrundeliegenden Erbbaurecht ein. Der Käufer ist somit insbesondere verpflichtet, ab ... den Erbbauzins an den Grundstückseigentümer zu zahlen. Er übernimmt hiermit ausdrücklich dem Grundstückseigentümer gegenüber auch alle Verpflichtungen, welche im Erbbaurecht nur schuldrechtlich eingegangen wurden. Er hat bei einer etwaigen Weiterveräußerung diese Pflichten dem Rechtsnachfolger aufzuerlegen."

ses oder senkt die zu zahlende Summe bis auf einen geringen Betrag. 155)

Der Erbbauzins ist in Feingoldmark festgesetzt. Für ihn haben die Parteien in einer besonderen Absprache im "Schluß"-teil des Vertrags, die ausdrücklich nur schuldrechtlich wirken soll, Wertbeständigkeit vereinbart: Für den Fall, daß der Feingoldpreis die im Vertrag bestimmten Grenzen überschreitet, "kann jeder Vertragsteil die Berechnung der weiteren Zahlungen nach dem Feingoldpreis am Tage der Fälligkeit verlangen". Mit dieser Abmachung, die nicht der Vorschrift des § 9 Abs. II Satz 1 ErbbauVO widerspricht, 156) haben die Beteiligten Vorsorge getroffen, daß die vom Berechtigten zu erbringende Gegenleistung jederzeit dem Nutzwert des Grundstücks entspricht. Sie dient insbesondere der Grundeigentümergegen zu Zeiten des Währungsverfalls. 157)

Die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses ist zunächst eine rein obligatorische. Es bleibt den Kontrahenten unbenommen, es dabei bewenden sein zu lassen. 158) Legen sie ihr aber durch Einigung und Eintragung ins Grundbuch dingliche Wirkung bei, so gilt sie gemäß § 9 Abs. I Satz 1 ErbbauVO als Reallast, auf die die Vorschriften des BGB entsprechende Anwendung finden, und zwar als subjektiv-dingliche Reallast im Sinne des § 1105 Abs. II BGB (§ 9 Abs. II Satz 2 ErbbauVO). Mit der Eintragung wird die Zahlungspflicht also nicht Inhalt, sondern Belastung des Erbbaurechts. 159) Demzufolge bestimmt § 4 Abs. II/IV des Vertrags, daß die Erbbauzinspflicht zugunsten des jeweiligen Grundstückseigen-

155) Als für diese Politik der Stadt typisch mögen zwei Bestimmungen gelten, die in zahlreichen Verträgen vor dem 2. Weltkrieg getroffen wurden: "In der Zeit vom ... bis ... wird kein Erbbauzins erhoben. Diese Vergünstigung kann vom Stadtrat aufgehoben werden, falls der Erbbauberechtigte die Bauarbeiten an auswärtige Unternehmer vergibt." - Und: "In den ersten 10 Jahren (mitunter auch: In den ersten 5 Jahren), d. i. bis ..., werden nur ... Erbbauzins pro qm erhoben. Dieser Bestimmung kommt nur schuldrechtliche Bedeutung zu."

156) So OLG Karlsruhe, in JFG 8, 330; Erman, Heinrich, in DWohnA 1927, 244.

157) Konzipiert wurde die Bestimmung im Inflationsjahr 1923. In die vorher geschlossenen Verträge wurde sie nachträglich aufgenommen. - Nach 1948 wurde sie durch andere Wertsicherungsklauseln ersetzt; vgl. die Darst. unten S. 69 ff.

158) Vgl. Staudinger-Ring § 9 Rdn. 3; Ingenstau § 9 Rdn. 4; a. A.: Glaß-Scheidt § 9 Erl. I 2.

159) Vgl. die Amtl. Begr. zu § 9; Planck-Strecker § 9 Erl. 1 b; Staudinger-Ring § 9 Rdn. 10; Ingenstau § 9 Rdn. 7.

tümers im Grundbuch einzutragen sei, was der Erbbauberechtigte zu bewilligen und beantragen habe. Mit der Eintragung tritt einmal die dingliche Haftung des Erbbaurechts sowohl für den Zins als Ganzes wie für die einzelnen Leistungen ein. Daneben haftet der Erbbauberechtigte für die während der Dauer seiner Berechtigung fällig werdenden Zahlungen gemäß § 1108 BGB auch persönlich, da im Vertrag nichts anderes bestimmt ist.

Die Festsetzung der Rangstelle der Erbbauzinsreallast bleibt den vertragschließenden Parteien überlassen. Um die Beleihbarkeit des Erbbaurechts zu erleichtern, sieht das Gesetz davon ab, eine bestimmte Rangstelle vorzuschreiben. ¹⁶⁰⁾ Die vertragliche Regelung des § 4 Abs. III, worin die erste Rangstelle der Real-last zwingend festgelegt ist, vereitelt diese Absicht des Gesetzgebers weitgehend. Sie bedeutet ein schwerwiegendes Hindernis für die Beleihung der von der Stadt vergebenen Erbbaurechte. Sie verhindert einmal eine Beleihung durch Kreditanstalten, die nach den für sie geltenden Vorschriften Hypothekendarlehen nur ausgeben dürfen, wenn der Hypothek keinerlei Belastung des Beleihungsobjekts im Rang vorgeht, z. B. die Hypothekenbanken gemäß §§ 11, 12 HypBankG. Sie vermag aber auch sonstige Kreditgeber abzuhalten. Da der Erbbauzins bei einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu kapitalisieren ist, erweist sich die Reallast als starke Belastung des Erbbaurechts. Ein Kreditgeber wird sich daher kaum oder nur zu Bedingungen, die für den Erbbauberechtigten sehr viel ungünstiger sind, zur Kreditgewährung herbeilassen und sich mit dem zweiten Rang für ein zur Sicherung des Darlehens eingetragenes Grundpfandrecht begnügen. Die Stadt wird also, will sie die Beleihung nicht unnötig erschweren, in vielen Fällen nachträglich im Rang zurücktreten müssen. ¹⁶¹⁾

Daß hier die Interessen der Beteiligten, insbesondere der Stadt als Grundstückseigentümerin und der Kreditgeber als Grundpfandgläubiger in starkem Maße aufeinanderstoßen, ist offensichtlich. Beide müssen auf eine vordere Rangstelle für ihr dingliches Recht bedacht sein. Würde die Stadt aber auf dem ersten Rang beharren, so wäre die Beleihung in zahlreichen Fällen unmöglich und der Aufbau der Gebäude damit in Frage gestellt. Unter solchen Voraussetzungen würde die Ausgabe von Erbbaurechten überhaupt sinnlos.

160) Die Amtl. Begr. zu § 9 bemerkt ausdrücklich, daß es im Interesse einer besseren Beleihbarkeit des Erbbaurechts erforderlich sei, daß die Erbbauzinsreallast im Rang hinter andere Belastungen rücken könne.

161) In überaus zahlreichen Fällen vor dem 2. Weltkrieg verzichtete die Stadt daher zugunsten von Grundpfandgläubigern nachträglich auf die erste Rangstelle. - Nicht weniger häufig trat sie selbst als einziger Kreditgeber auf und konnte sich deshalb mit einer hinteren Rangstelle begnügen.

b) Sonstige Bestimmungen

Die übrigen schuldrechtlichen Abreden seien im folgenden noch in Kürze erläutert. In § 11 Abs. II läßt sich die Stadt ein dingliches Vorkaufsrecht gemäß §§ 504 ff., 1094 ff. BGB für alle Verkaufsfälle des Erbbaurechts einräumen, das mit Rang nach der Erbbauzinsreallast ins Grundbuch eingetragen werden soll (Ziff. 4 der "Schluß"-Bestimmungen). Mit der Begründung des Vorkaufsrechts eröffnet sich der Grundeigentümerin die Möglichkeit, in jeden Kaufvertrag über das Erbbaurecht einzutreten. Bedeutungsvoll ist dies namentlich für die Verkaufsfälle, in denen die Persönlichkeit des Käufers nicht die Gewähr für eine zuverlässige Erfüllung der Vertragspflichten zu bieten scheint. Auch kann die Stadt den Erwerb des Erbbaurechts durch Außenstehende, z.B. Spekulanten, so unterbinden. In beiden Fällen wird der Stadtrat schon die Genehmigung zur Veräußerung versagen; ersetzt aber das Gericht seine Zustimmung durch gerichtlichen Entscheid, ¹⁶²⁾ so kann die Grundeigentümerin in einen nunmehr geschlossenen Kaufvertrag durch Ausübung ihres Vorkaufsrechts eintreten. Um allerdings die Unsicherheit nicht unerträglich werden zu lassen, erlischt das Vorkaufsrecht jeweils, falls die Stadt nicht binnen 2 Monaten nach Empfang einer entsprechenden Mitteilung über den Abschluß eines Veräußerungsvertrags erklärt hat, es ausüben zu wollen (§ 11 Abs. II Satz 2). Dies entspricht der Regelung des § 510 Abs. II Satz 1 BGB.

Als weitere Verpflichtung übernimmt es der Erbbauberechtigte, nach Ablauf des Vertrags "die auf dem Gelände vorhandenen Bauwerke frei von Rechten Dritter an die Stadt zu übergeben" (§ 13 Abs. I Satz 1). Beim Erlöschen des Erbbaurechts werden seine Bestandteile, also auch die darauf errichteten Gebäude, Bestandteile des Grundstücks (§ 12 Abs. III ErbbauVO). Der Erbbauberechtigte darf das Bauwerk nicht wegnehmen oder sich Teile aneignen (§ 34 ErbbauVO). Er verliert das Eigentum am Gebäude; dieses geht kraft Gesetzes auf die Stadt über. Einer Einigung und Übergabe bedarf es also nicht. Da das Gebäude mit dem Eigentumsübergang aus der Haftung für die Belastungen des Erbbaurechts ausscheidet, wird es an sich lastenfreies Eigentum der Stadt. Das Grundstück ist aber stattdessen mit der Entschädigungsforderung des Kontrahenten belastet (§ 28 ErbbauVO), an welcher sich die in § 29 genannten dinglichen Rechte Dritter fortsetzen. Daher obliegt es dem Erbbauberechtigten nach dem Vertrag sämtliche Rechte Dritter abzulösen. Er hat etwa gewährte Darlehen zurückzuzahlen und im Erbbaugrundbuch zur Sicherung eingetragene dingliche Rechte zu löschen. Mit dem Vertragsablauf sollen die Rechtsbeziehungen zwischen sämtlichen Beteiligten beendet sein. ¹⁶³⁾

¹⁶²⁾ Vgl. die Darst. oben S. 37.

¹⁶³⁾ Hinzuweisen wäre noch auf §§ 5, 14 - 16 des Vertrags. Da diese Bestimmungen jedoch eine absolut unwichtige Rolle spielen, wird auf sie nicht näher eingegangen.

4. Zusammenfassung der wesentlichen Vertragsabreden

Abschließend seien die wesentlichen Grundzüge des Erbbauvertrags der Stadt Freiburg zusammengefaßt. Zweck des Vertrags ist es, die rechtliche Grundlage für die von der Stadt mit dem Erbbaurecht erstrebte Förderung des Wohnungsbaus zu geben. Der Grundherrin ist daher vor allem daran gelegen, daß das Gebäude nach ihrer Vorstellung gebaut wird und in ordentlichem Zustand erhalten bleibt, ferner daß ihr Einfluß auf die Wahl späterer Erbbauberechtigter gesichert ist. Zur Wahrung dieser Interessen enthält das Vertragswerk schwerwiegende Sanktionen (Vertragsstrafe und Heimfallsrecht), aber auch Anreize für den Kontrahenten (volle Entschädigung bei Zeitablauf, Erneuerungsvorrecht) sowie einen Genehmigungsvorbehalt zur Veräußerung des Erbbaurechts. Weiter ist die Stadt darauf bedacht, daß das Recht nicht über Gebühr belastet wird und daß ihr Anspruch auf Zahlung des Erbbauzins eine vorrangige Sicherung erfährt. Andererseits sind auch die Anforderungen, die der Berechtigte an das Erbbaurecht stellt, erfüllt: Gegen einen mäßigen Erbbauzins erhält er für viele Jahrzehnte das Recht, auf fremdem Grund und Boden ein Haus zu haben. Naturgemäß hat die Stadt ein Übergewicht im Vertrag. Der Erbbauberechtigte hat keine Möglichkeit, auf die Vertragsgestaltung Einfluß zu nehmen. Er hat nur die Wahl, die Bestimmungen zu akzeptieren oder auf den Erwerb eines Erbbaurechts zu verzichten. Obwohl es dadurch den Anschein haben mag, daß die Stadt ihrem Kontrahenten sehr wenig Spielraum läßt, wodurch sein Gefühl, Eigentümer des von ihm erstellten Hauses zu sein, eingeengt werden kann, wird manche allzu starr erscheinende Klausel durch die städtische Praxis in ihrer Wirkung gemildert. ¹⁶⁴⁾ Sie nutzt ihre Vertragsposition nicht dazu aus, dem Partner seine Abhängigkeit fühlen zu lassen. Im Hinblick darauf darf im Erbbauvertrag der Stadt Freiburg, auch wenn die rechtliche Ausgestaltung mancher Vereinbarungen, insbesondere hinsichtlich der Konkretisierung des gesetzlichen Inhalts des Erbbaurechts, ¹⁶⁵⁾ mangelhaft erscheint, ein im Ganzen angemessener Interessenausgleich gesehen werden.

164) Vgl. die Darst. oben S. 39 Fußn. 125 und S. 50 Fußn. 161.

165) Vgl. die Darst. oben S. 19 ff.

III. DIE FÖRDERUNG DES WOHNUNGSBAUS ALS ZIEL STÄDTISCHER ERBBAURECHTSPOLITIK VOR DEM 2. WELTKRIEG

War bisher davon die Rede, unter welchen Bedingungen die Stadt Freiburg und das Beurbarungsvermögen Erbbaurechte bestellten, so wendet sich die Darstellung nun dem mit der Ausgabe verfolgten Ziel und den dabei beschrittenen Wegen zu. Zweck der Vergabe war in den Jahren 1920 bis 1938 fast ausschließlich die Förderung des gemeinnützigen und privaten Wohnungsbaus. Bis auf 4 Erbbauverträge, die die Stadt mit Sportvereinen zur Errichtung von Sportanlagen abschloß, wurde das Erbbaurecht diesem Ziel nutzbar gemacht. Vor allem sollte der Mangel an Kleinwohnungen behoben werden. Um die Wohnungsnot hauptsächlich der minderbemittelten Bevölkerung zu lindern, stellte die Stadtverwaltung in großem Umfang Gelände gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen zur Verfügung, die ihrerseits den Bau von Kleinwohnungen betrieben.¹⁶⁶⁾ Dabei boten sich zwei Möglichkeiten, die beide genutzt wurden: einerseits die Errichtung von Ein- oder Mehrfamilienhäusern zur Vermietung, andererseits der Bau von Einfamilien-siedlungshäusern zur Weiterveräußerung an die Siedler. Die ersten geringen Ansätze des gemeinnützigen Siedlungs- und Eigenheimbaus aus der Vorkriegszeit¹⁶⁷⁾ erfuhren jetzt eine großzügige Weiterentwicklung.

1. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Beginnend mit dem Jahre 1920 setzte die Bautätigkeit schwerpunktmäßig in drei Stadtteilen fast gleichzeitig ein: im Nordwesten Freiburgs im Gebiet zwischen Hauptbahn, Güterbahn und Friedhof, im Südwesten nahe dem Vorort Haslach und im Osten im Raum zwischen Waldsee und Dreisam. Während im Nordwesten und Osten der Stadt vornehmlich mehrgeschossige Stockwerksbauten erstellt wurden, entstand im Südwesten die erste geschlossene Wohnsiedlung auf Erbbaurechten. Sie bestand fast durchweg aus Einfamilienhäusern mit Kleingärten. Maßgeblichen Anteil an dieser Bautätigkeit hatten vor allem die städtische Siedlungsgesellschaft und der Bauverein Freiburg.¹⁶⁸⁾ In geringerem Maße beteiligten

166) Als Beispiel sei die "Familienheim" eGmbH. Freiburg genannt, die in ihrer Satzung als Gegenstand des Unternehmens den "Bau und die Betreuung von Kleinwohnungen im eigenen Namen" anführt.

167) Vgl. die Darst. oben S. 8.

168) Über die Bautätigkeit der städtischen Siedlungsgesellschaft in den 20er Jahren vgl. den ausführlichen Bericht in: Denkschrift der Siedlungsgesellschaft mbH. Freiburg anlässlich ihres 10jährigen Bestehens 1919/1929, S. 9 ff.

sich auch andere Unternehmen: die Gemeinnützige Heimstättenbaugenossenschaft Freiburg, die Siedlungsgenossenschaft vertriebener Elsaß-Lothringer, die Freiburger Wohnungsbau AG "Freiweg" und die Heimag/Gagfah. Beinahe ausnahmslos wurden die Wohnungen an Personen aus minderbemittelten Bevölkerungskreisen vermietet. Auch ein weiteres, von der Siedlungsgesellschaft in den 30er Jahren durchgeführtes Bauprogramm diente der Wohnraumbeschaffung für sozial schwache und kinderreiche Familien. 169)

Daneben trieb die Stadtverwaltung tatkräftig den Bau von Eigenheimsiedlungen durch gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen voran. Sie überließ ihnen Erbbaurechte, das diese in einzelne Parzellen aufteilten, um darauf Einfamilienhäuser zu errichten und alsdann die Erbbau-Parzellen samt dem Gebäude an Privatleute zu veräußern. Die erste Siedlung dieser Art erstellte man im Verlauf der 20er Jahre in der bevorzugten Wohnlage zwischen Waldsee und Dreisam; Bauträger war die Heimag/Gagfah. Die Erwerber der in der Folgezeit veräußerten Eigenheime gehörten fast ausschließlich einer mittleren Bevölkerungsschicht an. Etwa drei Fünftel der beinahe 100 Erbbauparzellen wurden von Beamten, auch städtischen Beamten, 170) und Kaufleuten erworben.

169) In den städtischen "Baudarlebensbescheiden" über die Gewährung von Krediten zur teilweisen Finanzierung dieses Bauvorhabens der Siedlungsgesellschaft fanden sich Bestimmungen meist folgenden Inhalts: "Die geförderten Wohnungen dürfen nur mit solchen Familien besetzt werden, die nicht in der Lage sind, einen höheren Mietaufwand als monatlich 29,-RM aufzubringen. Ein Verzeichnis der für die Wohnungen vorgesehenen Mieter ist rechtzeitig dem Stadtrat vorzulegen. - Die Mietfestsetzung für alle Wohnungen erfolgt durch den Stadtrat. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig zu stellen."

Oder: "Die Dreizimmerwohnungen mit Wohnküche sind auf die Dauer von 10 Jahren mit kinderreichen Familien zu besetzen. Als 'kinderreich' gelten Familien mit 4 und mehr unversorgten Kindern (Kinder bis zu 16 Jahren im Zeitpunkt des Baubeginns). - Sämtliche Wohnungen dürfen nur mit Mietern aus der vom Städtischen Statistischen Amt - Abt. für Wohnungswesen - im Benehmen mit dem Jugendamt und dem Fürsorgeamt aufzustellenden Vorschlagsliste besetzt werden."

170) In diesem Fall enthielten die entsprechenden "Baudarlebensbescheide" der Stadt die Klausel: "Das Haus muß an einen städtischen Beamten vermietet werden. Der Beamte darf in dem Mietvertrag, insbesondere auch hinsichtlich der Zusicherung des Hauserwerbsrechts nicht ungünstiger als die übrigen Mieter der Heimagbauten gestellt werden."

Während der Anteil der höheren Berufe (Akademiker und höhere technische Berufe) und der Angestellten je ein Zehntel betrug, fiel das restliche Fünftel an Angehörige sonstiger Berufe (künstlerische Berufe, Hausfrauen, Berufslose u. a.). Handwerker waren kaum, Arbeiter oder Rentner überhaupt nicht vertreten.

Eine zweite größere Siedlung errichteten während der 30er Jahre die städtische Siedlungsgesellschaft und die "Familienheim" Freiburg gemeinsam. Nordwestlich des Stadtteils Stühlinger entstand zwischen Güterbahn und Mooswald ein völlig neues Wohnviertel. Mehr als 23 ha gemeindlichen Grund und Bodens wurden innerhalb weniger Jahre bebaut und über 250 Siedlerstellen geschaffen. Während die Siedlung im Osten Freiburgs mehr einer städtischen Wohnsiedlung entsprach - die einzelnen Häuser waren von kleinen Zier- oder Nutzgärten umgeben -, trug die "Mooswaldsiedlung" als "vorstädtische Kleinsiedlung" im Sinne der Verordnung vom 6.10.1931 ¹⁷¹⁾ ausgesprochen ländlichen Charakter. ¹⁷²⁾ Sinn der Unternehmung war es, der unteren Bevölkerungsschicht neben einem eigenen Haus ein Stück Land zur selbständigen Bewirtschaftung zu übertragen. Daher bot jede Siedlerstelle die Möglichkeit, Kleintiere zu halten und das Grundstück gärtnerisch zu nutzen. Die einzelnen Parzellen wurden durchweg an "kleine Leute", an kinderreiche Familien sowie zu einem geringen Teil an Schwerkriegsbeschädigte veräußert, und zwar fast immer an Eheleute gemeinsam. Über die Hälfte der Erwerber waren kleine Handwerker, ein weiteres Viertel Arbeiter, so daß diese beiden Bevölkerungsgruppen zusammen mehr als drei Viertel der Siedler stellten. In den Rest teilten sich untere Beamte und Angestellte, Kaufleute und Angehörige sonstiger Berufe.

Durch die großzügige Bereitstellung städtischen Grund und Bodens für Zwecke des Miethaus- und Eigenheimbaus gelang es der Stadtverwaltung, einer beträchtlichen

171) Mit der "Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen" vom 6.10.1931 (RGBl. I S. 551) sollte u. a. die landwirtschaftliche Siedlung sowie die Kleinsiedlung in der Umgebung von Städten in der Weise gefördert werden, daß vor allem öffentlich-rechtliche Körperschaften: Reich, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände geeignetes Land zur Bebauung und Bewirtschaftung für die erwerbslose Bevölkerung zur Verfügung stellten.

172) In Ausführung der genannten VO beschloß der Stadtrat am 13.4.1932, wozu der Bürgerausschuß am 29.4.1932 zustimmte: "Das für die Durchführung der Kleinsiedlung erforderliche Gelände . . . soll aus städtischem Besitz im Gewinn Rotlauf den Siedlungsträgern auf die Dauer von 50 Jahren gegen Zahlung eines jährlichen Erbbauzinses von 4 Pf. pro qm im Erbbau zur Verfügung gestellt werden." Vgl. Becker, aaO., S. 102.

Zahl Freiburger Bürger gerade der unteren Bevölkerungsklasse zu einem eigenen Haus, zumindest aber zu einem menschenwürdigen Obdach zu verhelfen. Vervollständigt wurde das Eigentümergefühl vieler Siedler durch die während und nach dem 2. Weltkrieg in etlichen Fällen erfolgte Veräußerung der Grundstücke an sie. 173)

2. Die Belebung privater Bautätigkeit

Neben der Bautätigkeit gemeinnütziger Bauvereinigungen förderte die Stadt in beträchtlichem Umfang den privaten Wohnungsbau. Fast 300 Erbbauverträge, das sind beinahe zwei Fünftel aller Vorkriegsverträge, schloß sie mit Privaten. Zum überwiegenden Teil waren die Grundstücke in dem schon mehrfach genannten

173) In den entsprechenden Kaufverträgen waren immer die folgenden "besonderen Vertragsbedingungen" enthalten:

- "1. Die Eigenschaft des Grundstücks als Kleinsiedlung ... muß erhalten bleiben. ...
2. Beabsichtigen die Käufer aus irgendeinem Rechtsgrund das Grundstück zu veräußern, so verpflichten sie sich, es der Stadt Freiburg zum Erwerb anzubieten. ... Macht die Stadt Freiburg von der Erwerbsbefugnis keinen Gebrauch, so ist von dem Kaufpreis für Grund und Boden derjenige Betrag, welcher bei gleichbleibenden Grundstückspreisen 3,- DM je qm übersteigt, an die Stadt Freiburg unmittelbar zu zahlen. Als gleichbleibende Grundstückspreise gelten noch Schwankungen bis zu 15 v. H. der derzeitigen Preise. Bei einer Erhöhung der Grundstückspreise ist nur derjenige Betrag des Kaufpreises an die Stadt abzuführen, welcher 3,- DM pro qm zuzüglich des Hundertsatzes der Grundstücksbesteuerung übersteigt.
Die Erwerbsbefugnis der Stadt Freiburg ... ist befristet bis zum 31.12.19... (insgesamt 20 Jahre).
Zur Sicherung der Ansprüche der Stadt Freiburg ist auf dem Kaufgrundstück eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen.
3. Das auf dem Erbbaurecht für die Stadt Freiburg eingetragene Vorkaufsrecht bleibt bestehen. Eine spätere Löschung ist daher nur mit Zustimmung der Stadt Freiburg möglich."

Mit diesem durch Vormerkung gesicherten Rückkaufsanspruch hat die Stadt wirksam Vorsorge gegen eine Grundstücksspekulation mit ehemals städtischem Gelände getroffen.

Gebiet zwischen Waldsee und Dreisam gelegen; seltener siedelten Private in anderen Stadtteilen: Günterstal, Herdern und in den weniger begehrten Wohnlagen im Westen und Südwesten. Je nach Wohnlage gehörten auch die Erbbauberechtigten einer mittleren und gehobenen Mittelschicht oder einer unteren Bevölkerungsklasse an. Von den fast 300 Erbbaurechten erwarben Beamte, Kaufleute und Vertreter höherer Berufe zusammen allein drei Fünftel, wobei die Anteile der Berufsgruppen untereinander etwa gleich groß waren. Die restlichen zwei Fünftel fielen zu ebenfalls fast gleichen Anteilen an Handwerker und Sonstige, während Arbeiter und Angestellte kaum, und dann nur als Erwerber im Westen und Südwesten der Stadt gelegenen Erbbaugrundes in Erscheinung traten. Fast ausnahmslos erstellten die Berechtigten Ein- oder Mehrfamilienhäuser. Besonders im Waldseegebiet entstand eine große Eigenheimsiedlung. Rechnet man die etwa 100 Parzellen, die von der Heimag/Gagfah in diesem Raum an Privatleute weiterveräußert wurden, zu den fast 200 Erbbaurechten, welche die Stadt Freiburg hier unmittelbar an Private vergab, hinzu, so läßt sich das Ausmaß städtischer Siedlungspolitik allein in diesem Gebiet erkennen. Gegen Ende der 30er Jahre war auch hier ein neuer Stadtteil auf Erbbaurechten entstanden. 174)

IV. DIE BESTELLUNG VON ERBBAURECHTEN DURCH SONSTIGE GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Obwohl andere Grundeigentümer als die Stadt und das Beurbarungsvermögen beim Abschluß von Erbbauverträgen eine gänzlich unbedeutende Rolle spielten - sie schlossen nur 7 Verträge, d. s. weniger als 1 v. H. - muß kurz auf sie eingegangen werden, bevor Funktion und Bedeutung des Erbbaurechts in der Zeit vor dem 2. Weltkrieg abschließend beurteilt werden können. Von den 7 Erbbaurechten bestellten katholische und protestantische Kirchenfonds und die Deutsche Reichspost 5; ihre Kontrahenten waren sowohl gemeinnützige Bauvereinigungen wie Privatleute. Vertragszweck war die Erstellung von Wohnbauten. Die restlichen beiden Erbbaurechte erwarb ein Sportverein von einem Privatmann zur Errichtung von Sportanlagen. Die Vertragsbedingungen waren größtenteils dem städtischen Mustervertrag entlehnt. Bis auf die beiden Kirchen, die einen eigenen Muster-

174) Auch hier wurden nach und nach Grundstücke an die Erbbauberechtigten veräußert. In ganz seltenen Fällen ging die Stadt sogar im Erbbauvertrag folgende schuldrechtliche Vereinbarung ein: "Die Stadt ist bereit, das Grundstück bis zum ... um ... RM pro qm bei Barzahlung zu verkaufen."

vertrag entwickelten, ¹⁷⁵⁾ übernahmen die Beteiligten die Bestimmungen des städtischen Vertrags fast wörtlich. Das spärliche Interesse sonstiger Grundherren findet seine Erklärung darin, daß ihnen der wirtschaftliche Nutzen des Erbbaurechts zu gering erschien. Da sie eine sozialpolitische Aufgabe, die Förderung des Wohnungsbaus, nicht zu erfüllen hatten, gab es für sie keinen Grund, die wirtschaftliche Verfügungsgewalt über ihr Grundeigentum für mehrere Jahrzehnte aus der Hand zu geben.

V. DIE FUNKTION UND BEDEUTUNG DES ERBBAURECHTS IN DER ZEIT VOR DEM 2. WELTKRIEG

In einer Zusammenfassung soll abschließend auf das Typische in der Entwicklung des Erbbaurechts in Freiburg vor dem 2. Weltkrieg eingegangen werden. Die Bedeutung des Rechtsinstituts als eines Instruments, geeignet, Bauland zu schaffen, erkannte die Stadtverwaltung schon früh. Der von den "Bodenreformern" verbreitete Gedanke, durch Vergabe von Erbbaurechten der Wohnungsnot und Wohnungsteuerung zu begegnen, vor allem die minderbemittelte Bevölkerung an der Nutzung des immer knapper werdenden Baugrunds teilhaben zu lassen, ohne dadurch das Eigentum am Grundstück preiszugeben. ¹⁷⁶⁾ wurde auch in Freiburg aufgegriffen. Da die Stadt glücklicherweise über einen ausgedehnten Grundbesitz verfügte, konnte sie großzügig Gelände für den Wohnungsbau bereitstellen. Den Kampf gegen Wohnungsnot und Bodenspekulation, zweier Freiburger Erb-
 übel, ¹⁷⁷⁾ vermochte sie so mit geeigneteren Mitteln aufzunehmen und erfolgreich weiterzuführen, als es zuvor möglich gewesen war. Außerdem fiel die wirtschaftliche Schwäche vieler Bauherren gerade während und nach der Inflationszeit der 20er Jahre ins Gewicht. Mancher weniger finanzkräftige Privatmann hätte sich den Erwerb eines Baugrundstücks in dieser Zeit nicht leisten können. Mit dem Abschluß von Erbbauverträgen war allen Beteiligten gedient: Die Stadt Freiburg förderte den Wohnungsbau auf gemeindlichem Grundbesitz, ohne diesen Grundbesitz aufgeben zu müssen. Die Kontrahenten erwarben das Recht, auf fremdem Grund und Boden Wohnbauten - Eigenheime oder Miethäuser - zu erstellen, und durften sich auf Jahrzehnte gegen Entrichtung eines mäßigen Erbbauzinses im Rahmen des Vertrages als Eigentümer des ihnen zugewiesenen Geländes fühlen.

¹⁷⁵⁾ Da beide Kirchen nach dem 2. Weltkrieg Verträge in größerer Zahl zu denselben Bedingungen schlossen, wird der benutzte Mustervertrag erst im Rahmen dieser Darstellung erörtert: vgl. unten S. 83 ff.

¹⁷⁶⁾ Vgl. die Darst. oben S. 1/2.

¹⁷⁷⁾ Vgl. die Darst. oben S. 6 ff.

Dabei stand in Freiburg die Überlegung, dem einzelnen Privatmann ein eigenes Haus zu verschaffen, von Anfang an im Vordergrund. Die mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Errichtung mehrgeschossiger Miethäuser geschlossenen Verträge machen nur einen winzigen Bruchteil aus. Zählt man die etwa 300 an Private vergebenen und die über 350 an Private weiterveräußerten Erbbauparzellen zusammen, und erinnert man sich der in den 20er Jahren nahe dem Vorort Haslach erstellten Eigenheimsiedlung, deren Gebäude allerdings nicht veräußert, sondern nur vermietet wurden, so wird deutlich, daß etwa neun Zehntel der insgesamt 772 städtischen Erbbaurechte dazu bestellt wurden, dem Berechtigten ein Eigenheim mit Garten zu ermöglichen. Nicht Mietskasernen zur Unterbringung der wohnungssuchenden Bevölkerung, sondern solide Einfamilienhäuser mit einer dazugehörenden kleinen Wirtschaftsfläche sollten nach dem Willen der Stadtverwaltung entstehen. Damit erreichte sie neben einer Auflockerung des Stadtbildes eine Gesundung der Wohnungsverhältnisse. Mißstände im städtischen Wohnungswesen ließen sich dadurch vermeiden.

Bei der Bereitstellung städtischen Geländes wurde die minderbemittelte Bevölkerung in besonderem Maße berücksichtigt, aber nicht einseitig bevorzugt. Stadt und Beurbarungsvermögen schlossen Verträge gleichermaßen mit Angehörigen unterer Bevölkerungsklassen, mit sozial schwachen oder kinderreichen Familien, wie mit Vertretern mittlerer und höherer Berufe. Da die Stadt als größter Grundeigentümer der Gemarkung Freiburg gemeindliches Bauland kaum veräußerte - gelegentliche Ausnahmen nachträglichlichen Verkaufs von Erbbaugrundstücken an die Berechtigten bestätigen diese Regel -, sondern Baugrund nur im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung stellte, durfte sie sich, wollte sie nicht weite Kreise der Bevölkerung von der Bautätigkeit ausschließen, nicht auf die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus beschränken. Die Folge wäre ein Erlahmen privater Bautätigkeit und eine Hinwendung der Benachteiligten zum privaten Grundstücksmarkt gewesen, was wiederum der Preissteigerung und Bodenspekulation in Freiburg Tür und Tor geöffnet hätte. Alles wären Folgen gewesen, die durch die Bestellung von Erbbaurechten gerade verhindert werden sollen. Indem die Stadt sämtliche Bevölkerungsgruppen gleichermaßen bedachte, schloß sie eine solche Möglichkeit von vornherein aus.

Durch ihre konsequente Erbbaurechtspolitik leitete die Stadtverwaltung eine für Freiburg segensreiche Entwicklung ein. Sie entzog den gemeindlichen Grundbesitz dem privaten Geländeschacher. Die im Eigentum der Gemeinde verbleibenden Grundstücke nahmen an der nicht unbeträchtlichen Bodenwertsteigerung teil, die der Stadt und damit der Allgemeinheit zugute kam. Der Wohnungsbau erlebte in den 20er und 30er Jahren eine ungeahnte Blüte. Ganze Stadtteile entstanden neu auf Erbbaugelände. Damit reiht sich die Stadt Freiburg würdig in die Gruppe

der "bodenreformerischen Gemeinden" ¹⁷⁸⁾ ein.

Das Erbbaurecht war vor dem Ausbruch des 2. Weltkriegs, der einen vorläufigen Stillstand brachte, aus der Siedlungs- und Wohnungspolitik der Stadt Freiburg nicht mehr wegzudenken. Das Rechtsinstitut und der von der Stadt entwickelte Mustervertrag hatten sich im ganzen bewährt. So war es nur natürlich, daß die Gemeinde nach Beendigung des Krieges, als der Wieder- und Neuaufbau der zerstörten Stadt begann, auf das Erbbaurecht zurückgriff.

178) Vgl. eine Zusammenstellung bei Dietzsch, aaO., S. 281 ff.

3. ABSCHNITT:

DAS ERBBAURECHT IN DER ZEIT VON 1948 BIS 1964

I. ÜBERBLICK ÜBER DIE VERBREITUNG UND DEN FUNKTIONSWANDEL DES ERBBAURECHTS IN DER NACHKRIEGSZEIT

Nach dem Ende des 2. Weltkriegs war die "Wohnungsfrage" einer Lösung ferner denn je. Mit gewaltigen Zerstörungen war der Krieg in den Wohnungsbestand der deutschen Städte eingebrochen. Auch Freiburg war vom Kriegsgeschehen nicht verschont geblieben. Das gesamte Stadtzentrum sowie etliche um den Stadtkern gelegene Wohnviertel waren vernichtet. Verschärft wurde die kriegsbedingte Wohnungsnot noch durch das Einströmen von Vertriebenen und politischen Flüchtlingen aus dem Osten, durch die ansteigende Zahl von Eheschließungen sowie durch die notwendige Räumung vorhandener Elendsquartiere. Die Beseitigung des Wohnungsdefizits war für die Stadt Freiburg wie für die anderen Städte das wichtigste sozialpolitische Problem.

Kaum begannen sich die wirtschaftlichen Verhältnisse zu normalisieren, als die Stadtverwaltung mit aller Kraft an den Wiederaufbau der zerstörten Stadt ging. Eingedenk der guten Erfahrungen aus der Vorkriegszeit bediente sie sich bei der Bewältigung dieser ungeheuren Aufgabe auch jetzt wieder des Erbbaurechts.¹⁷⁹⁾ Mit dem Jahre 1948 setzte eine neue, ungeahnte Entwicklung ein. Die Stadt und die städtischen Stiftungen (Heiligegeistspitalstiftung, Schulfond Adelhausen, Armenfond, Waisenhausstiftung u. a.) - sie lösten das Beurbarungsvermögen ab, das 1937 in den städtischen Grundbesitz eingegliedert wurde - bestellten bis zum Jahre 1964 nicht weniger als 1533 Erbbaurechte. Kontrahenten waren neben Privatleuten wiederum die städtische Siedlungsgesellschaft, der Bauverein und die

179) Allerdings wurde ein Vorschlag des Basler Architekten Bernoulli, der kurz nach dem Ende des 2. Weltkriegs von der Stadtverwaltung zur Beratung beim Wiederaufbau herangezogen worden war, nicht verwirklicht. Bernoulli hatte empfohlen, zur Erneuerung der Städte den gesamten Bauboden einer Stadt in Gemeindeeigentum zu überführen und den bisherigen Grundeigentümern ein Baurecht für die Lebensdauer der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude zu gewähren: vgl. Bernoulli, Die organische Erneuerung unserer Städte, Ein Vorschlag, S. 37 ff.

"Familienheim" Freiburg sowie als neugegründete Unternehmen die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH. der Evangelischen Kirchen Deutschlands und die Kreisbaugenossenschaft Freiburg. Selten nur wurden Verträge mit anderen Bauvereinigungen (z.B. der Freiburger Wohnungsbau GmbH.) geschlossen. Unter den privaten Vertragspartnern traten neben den natürlichen mehr und mehr die juristischen Personen, insbesondere Handelsgesellschaften und eingetragene Vereine, in Erscheinung.

Die erstaunliche Zahl von 1533 städtischen Erbbaurechten in 17 Nachkriegsjahren, das sind mehr als die doppelte Anzahl der in 19 Vorkriegsjahren geschlossenen Verträge, schlägt sich in der ha-Zahl des von der Stadt und den Stiftungen zur Verfügung gestellten Geländes nieder: Die Gesamthektarfläche des zwischen 1948 und 1964 in Erbbau vergebenen Grund und Bodens beträgt mehr als 148 ha, wovon auf gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen fast 60 ha, auf Private über 88 ha entfallen. Betrachtet man die Vergleichswerte vor dem Krieg, ¹⁸⁰⁾ so läßt sich eine Steigerung der gesamten Fläche um 85 v.H. erkennen. Diese Ausweitung ist vor allem auf das Ansteigen privater Bautätigkeit zurückzuführen, die sich in der Nachkriegszeit mehr als vervierfacht hat. Während das Schwergewicht vor dem 2. Weltkrieg eindeutig bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen lag, verschoben sich die Gewichte nach 1948 ebenso klar zugunsten der Privaten. Die in Freiburg tätigen Siedlungsgesellschaften und Baugenossenschaften bebauten während der Jahre 1920 - 1938 drei Viertel, in der Nachkriegszeit jedoch nur noch zwei Fünftel sämtlicher städtischer Erbbaugrundstücke. Im einzelnen veranschaulicht sich die Entwicklung an der folgenden Tabelle:

180) Vgl. die Tabelle 1 oben S. 12.

Tabelle 2

Jahr	WohnungsUnt.			Private			Gesamt		
	ha	ar	qm	ha	ar	qm	ha	ar	qm
1948					51	40		51	40
1949	4	36	09	3	59	97	7	96	06
1950	6	70	37	10	40	85	17	11	22
1951	3	58	29	5	03	49	8	61	78
1952	7	28	15	6	55	68	13	83	83
1953	8	77	42	7	18	18	15	95	60
1954	3	22	66	3	58	21	6	80	87
1955	2	79	39	5	80	68	8	60	07
1956	1	46	03	6	10	99	7	57	02
1957		67	29	5	54	99	6	22	28
1958	1	09	72	7	16	79	8	26	51
1959	2	41	75	3	46	37	5	88	12
1960	3	20	04	3	16	77	6	36	81
1961	1	25	42	6	11	32	7	36	74
1962	2	14	29	2	25	49	4	39	78
1963	7	37	97	2	82	50	10	20	47
1964	3	55	24	9	00	72	12	55	96
	59	90	12	88	34	40	148	24	52

Der stürmische Beginn der Bewegung entspricht der lebhaften Bautätigkeit der ersten Nachkriegsjahre. In der Zeit von 1948 bis einschließlich 1953 belasteten Stadt und städtische Stiftungen allein 64 ha gemeindlichen Baugrunds mit Erbbau-rechten, d. s. 43,2 v. H. der gesamten 148 ha. Davon erhielten Private mehr als 33 ha, gemeinnützige Wohnungsunternehmen fast 31 ha. Im Verlauf der folgen-den Jahre bis 1962 einschließlich schwächte sich die Welle etwas ab. Während dieser Zeit wurden im Durchschnitt jährlich ungefähr 6,5 ha bereitgestellt, da-von 4,5 ha für Privatleute und 2 ha für gemeinnützige Bauvereinigungen. In den letzten beiden Jahren 1963 und 1964 endlich ist ein neuer Aufschwung zu ver-zeichnen. Fast 23 ha wies die Stadtverwaltung - anteilig etwa gleich - gemein-nützigen Wohnungsbauunternehmen und Privaten zu.

Anknüpfend an ihre Erfolge aus der Vorkriegszeit setzte die Gemeinde nach 1948 die Förderung gemeinnütziger und privater Bautätigkeit in erhöhtem Maße fort. Die Vergabe war nicht mehr auf einige Stadtbezirke beschränkt, sondern dehnte sich auf die ganze Stadt aus. Zentren des Wohnungsbaus blieben aber das Wald-seegebiet einschließlich des Vorortes Littenweiler im Osten und die Siedlung

Freiburg-West, zu denen sich der Stadtteil Herdern sowie große neuerschlossene Wohngebiete westlich von Haslach und Stühlinger hinzugesellten. Die vor dem Krieg erprobten und bewährten Methoden, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entgegenzukommen, wurden auch jetzt beibehalten. In den neuen Wohnvierteln im Westen Freiburgs errichteten die gemeinnützigen Bauvereinigungen Miet- und Einfamilienhäuser - letztere zur Weiterveräußerung - für untere Bevölkerungskreise, während die bevorzugten Wohlagen Littenweilers und Herdens der privaten Bautätigkeit mittlerer und höherer Schichten vorbehalten blieben.

Neben der Förderung des Wohnungsbaus schlug die Stadt aber auch neue Wege ein. Vom Jahre 1950 an ging sie mehr und mehr dazu über, Erbbaurechte zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben zu bestellen. Neue große Industrieviertel im Norden und Südwesten der Stadt entstanden fast ausschließlich in Erbbau. Außerdem stellten die Stadt und die städtischen Stiftungen in etlichen Fällen Gelände zum Bau von Kirchen, Schulen, Altersheimen und anderen karitativen Einrichtungen sowie von Sportanlagen zur Verfügung.

Das Beispiel der Stadtverwaltung blieb nicht ohne Wirkung auf andere Körperschaften des öffentlichen Rechts. In steigendem Maße ließen sich staatliche und kirchliche Vermögensverwaltungen, Grundstücke mit Erbbaurechten zu belasten. In dem zu beurteilenden Zeitraum schlossen die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesfinanzverwaltung (5)¹⁸¹⁾ und das Bundeseisenbahnvermögen (16), der badische, später baden-württembergische Landesfiskus (21), die Universität Freiburg (3) sowie katholische (48) und protestantische (5) Kirchenfonds insgesamt 98 Verträge. Die Grundstücksfläche betrug insgesamt 14 ha 31 ar 86 qm. Auf dem zur Verfügung gestellten Grund und Boden entstanden überwiegend Wohnbauten, in einigen Fällen auch sakrale Gebäude.

Das Bild der Entwicklung, die das Rechtsinstitut nach dem 2. Weltkrieg in Freiburg nahm, bliebe unvollständig, wollte man die rege Beteiligung privater Grundstückseigentümer bei der Vergabe übersehen. Ihre Zurückhaltung aus der Vorkriegszeit war mit einem Male völlig überwunden. Vom Jahre 1949 an bestellten private Grundeigentümer nicht weniger als 460 Erbbaurechte an einer Fläche von insgesamt 43 ha 18 ar 47 qm. Ihre Vertragspartner waren bis auf 3 Fälle, in denen das Land Baden-Württemberg Erbbaugelände erwarb, gemeinnützige Bauunternehmen und Privatleute, aber auch Handelsgesellschaften aller Art. Dieses große Areal diente dem privaten und gemeinnützigen Wohnungsbau ebenso wie der Errichtung von Industrie- und Gewerbebetrieben.

181) Die Zahlen in () bedeuten die Anzahl der jeweils vergebenen Erbbaurechte.

Charakteristisch für die Entwicklung des Rechtsinstituts nach 1948 sind, wie ersichtlich, zwei Faktoren: einmal seine gewaltige Ausbreitung, zum anderen der Wandel seiner Funktion. Mit insgesamt 2091 bestellten Erbbaurechten wurde nicht nur die Vorkriegszahl von 779 um mehr als zweieinhalbmals übertroffen; auch die Summe von 205 ha 74 ar 85 qm bereitgestellten Geländes bedeutet eine Steigerung um über 250 v. H. der Vorkriegsfläche (etwa 82 ha). Während das Erbbaurecht vor dem Krieg vor allem dem Siedlungs- und Eigenheimbau diente, trat dieser Verwendungszweck nach 1948 zwar nicht in den Hintergrund, war aber nurmehr eine von mehreren Verwendungsarten. Daneben spielte die Errichtung gewerblicher und industrieller Unternehmen auf privaten und städtischen Grundstücken eine von Jahr zu Jahr größere Rolle. Auch konnte der Bau kultureller und sportlicher Anlagen wesentlich gefördert werden.

Aus dem gezeigten Überblick folgt die Gliederung dieses Abschnitts: Zunächst soll erörtert werden, in welcher Weise der städtische Erbbauvertrag - er wurde auch von den Stiftungen verwendet - der veränderten Situation in der Nachkriegszeit angepaßt wurde. Alsdann werden die Ziele der mit dem Erbbaurecht verfolgten Politik der Stadtverwaltung Gegenstand einer ausführlichen Darstellung sein. In einem weiteren Kapitel wird auf die Tätigkeit der übrigen öffentlich rechtlichen Körperschaften eingegangen: Sie entwickelten meist eigene, auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Musterverträge, die untereinander und vom städtischen Vertrag in wesentlichen Punkten abwichen. Endlich werden die Abreden privater Grundeigentümer einer kritischen Betrachtung unterzogen, wobei der Versuch unternommen werden soll, typische Vereinbarungen zwischen den Beteiligten herauszustellen. Die Arbeit schließt mit einer Zusammenfassung der für die Entwicklung des Erbbaurechts in Freiburg wesentlichen Gesichtspunkte.

II. DIE WEITERENTWICKLUNG DES ERBBAUVERTRAGS DER STADT FREIBURG

Der städtische Erbbauvertrag der Vorkriegszeit wurde der veränderten Situation nach dem 2. Weltkrieg in verschiedenen Punkten nicht mehr gerecht. Davon betroffen waren weniger die zum Inhalt des Erbbaurechts erklärten Bestimmungen; sie erscheinen bis auf einige Ergänzungen und kleine Korrekturen, wodurch rechtliche Fehler beseitigt wurden, unverändert wieder. Dagegen erfuhren die schuldrechtlichen Abreden in vielen Punkten eine wesentliche Umgestaltung: Die wichtigste ist die Einführung einer neuen umfassenden Wertsicherungsklausel und eines durch Vormerkung gesicherten gleitenden Erbbauzinses. Es scheint nicht übertrieben, wenn behauptet wird, daß damit das Erbbaurecht auf eine völlig neue Grundlage gestellt wurde. Wie noch zu sehen sein wird, war es vor allem diese Verein-

barung, die dem Erbbaurecht zu seiner großen Popularität gerade bei den privaten Grundstückseigentümern verhalf. ¹⁸²⁾ Die zweite Neuerung betrifft die Aufnahme zusätzlicher den erhöhten Schutz der Stadt bezweckender Absprachen bei der Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts. Eine letzte wichtige Ergänzung des Vertrags bedeutet die Vereinbarung eines Optionsrechts des Erbbauberechtigten, das Erbbaugrundstück erwerben zu können, falls die Stadt es zu veräußern gewillt sei. Diese drei schuldrechtlichen Abreden stellen eine Fortentwicklung des Vorkriegsvertrags dar, die besonders der Grundherrin zusätzliche Vorteile verschaffte.

Was die äußere Form anbelangt, so blieb es bis in die jüngste Zeit bei dem in der Vorkriegszeit entwickelten Vertragswerk, das lediglich um die genannten Bestimmungen erweitert wurde. ¹⁸³⁾ Erst seit dem Jahre 1962 benutzen die Stadt und ihre Vertragspartner einen neuen Erbbauvertrag. ¹⁸⁴⁾ Darin waren zwar die Abreden der vorangegangenen Verträge im wesentlichen enthalten - es entfielen nur die Bestimmungen der §§ 2 (gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts) und 13 Abs. II (Erneuerungsvorrecht) -, die einzelnen Vereinbarungen waren jedoch gestrafft und übersichtlicher angeordnet. Grundlage der folgenden Erörterung ist der Vertrag, wie er aus Anlage II zu ersehen ist, wobei auf wesentliche Abweichungen des jüngsten Mustervertrags (Anlage III) im Rahmen der Darstellung der jeweiligen Vereinbarungen hingewiesen wird.

1. Die Änderungen des Inhalts des Erbbaurechts

Wie schon angedeutet, wurden die zum Inhalt des Erbbaurechts erklärten Abreden im Ganzen unverändert in den neuen städtischen Mustervertrag übernommen. Auf einige bedeutsame Änderungen ist jedoch im folgenden aufmerksam zu machen. Sie betreffen die Laufzeit des Erbbaurechts, die Bestimmung über das Heimfallsrecht der Stadt sowie die Erweiterung der Rechte der Grundherrin bei Zeitablauf des Erbbaurechts.

Während die Laufzeit vor dem Krieg grundsätzlich 70 Jahre betrug, wurden mit den Jahren 1950/51 - in den ersten Nachkriegsjahren hatte man es bei der früheren Regelung belassen - die für den Wohnungsbau bestimmten Erbbaurechte regelmäßig auf 99 Jahre bestellt. Kürzere Fristen, 50 oder 75 Jahre, wurden nur in Ausnahmefällen vereinbart. Dagegen liefen Verträge, auf Grund derer ein Gewerbe- oder Industriebetrieb errichtet wurde, in der Regel über 70, ausnahms-

182) Vgl. die Darst. unten S. 91/92.

183) Vgl. den Vertrag unter Anlage II.

184) Vgl. den Vertrag unter Anlage III.

weise auch über 50 Jahre. War mit dem Erbbaurecht ein kultureller, sportlicher oder sonstiger Zweck verbunden, so erlosch das Recht im allgemeinen schon nach 50, manchmal sogar schon nach 30 Jahren. Die zeitliche Dauer war also grundsätzlich nach dem Verwendungszweck abgestuft: Sie betrug danach 99, 70 oder 50 Jahre.

Während die Begrenzung der Fristen auf 70 oder 50 Jahre aus dem Wunsch der Stadt verständlich wird, die wirtschaftliche Verfügungsgewalt über das bereitgestellte Gebäude für eine zwar angemessene, aber nicht überlange Zeitspanne aus der Hand zu geben, erklärt sich die Erhöhung der Laufzeit der zum Zweck des Wohnungsbaus bestellten Erbbaurechte von 70 auf 99 Jahre aus der Vorschrift des § 19 des 1. WohnungsbauG vom 24.4.1950 (BGBl. I S. 83).¹⁸⁵⁾ Danach können Bauvorhaben dieser Art mit öffentlichen Mitteln oder durch Übernahme von Bürgschaften nur gefördert werden, "wenn das Erbbaurecht auf die Dauer von mindestens 99 Jahren bestellt ist. Die Bewilligungsstellen können bei Vorliegen besonderer Gründe zulassen, daß ein Erbbaurecht auf eine kürzere Zeitdauer, mindestens auf 75 Jahre, bestellt wird."¹⁸⁶⁾ Da die Stadt Freiburg in den ersten Nachkriegsjahren die meisten Erbbaurechte für den sozialen Wohnungsbau vergab, wurden als Regel 99 Jahre festgesetzt. Dabei blieb es auch für die Bauherren, die öffentliche Mittel nicht in Anspruch nahmen.

Eine Erleichterung für den Erbbauberechtigten bedeutet die Neuregelung des Heimfallsrechts der Stadt in § 8 des jüngsten Vertrags (Anlage III). Die Vorschrift beseitigt die früher gebräuchliche Generalklausel und stellt einen vertraglich genau umrissenen Katalog von Fällen zusammen, in denen dem Grundstückseigentümer der Heimfallanspruch zusteht. Entsprechend der Schwere des Eingriffs, den die Geltendmachung des Heimfallsrechts darstellt, wird der Stadt nun nicht mehr das Recht eingeräumt, bei jeder Säumnis des Erbbauberechtigten "dem Grund-

185) Sinngemäß ebenso § 33 Abs. II des 2. WohnungsbauG vom 27.6.1956 (BGBl. I S. 523).

186) Nach der Amtl. Begr. zum 1. WohnungsbauG ist Zweck dieser Vorschrift zu vermeiden, "daß der Bauherr, wie dies bei kürzerer Bestellung des Erbbaurechts der Fall wäre, genötigt wird, die Baukosten in einem kürzeren Zeitraum, also erhöht, abzuschreiben. Die höhere Abschreibung würde einen zusätzlichen Teil des Mietertrags binden und infolgedessen einen höheren Einsatz öffentlicher Darlehen bedingen." Zitiert aus: Brecht, Das Erste Wohnungsbaugesetz, Kommentar, S. 341; ebenso Fischer-Dieskau-Pergande, Das erste Wohnungsbaugesetz des Bundes, Kommentar, S. 195.

stückseigentümer oder den Gläubigern gegenüber" - so die früheren Verträge - die Rückübertragung des Erbbaurechts zu verlangen, sondern nur noch für eine Vertragsverletzung in den in § 8 aufgeführten Fällen. Die Bestimmung beschränkt sich auf Verstöße gegen "Inhaltsvereinbarungen" (Abs. I Ziff. c - e) und bedroht außerdem den Erbbauberechtigten, der in Vermögensverfall oder mit der Entrichtung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge in Rückstand gerät, mit dem Heimfall (Ziff. a und b). Während sich diese Heimfallsgründe im wesentlichen schon aus der früheren Regelung ergaben, ist neu die Möglichkeit, den Anspruch auch dann geltend zu machen, "wenn das Grundstück für Zwecke benötigt wird, für welche die Enteignung zulässig wäre" (Abs. II). Gedacht ist dabei vor allem an §§ 85 ff BBauG. Wäre beispielsweise die Enteignung des Erbbaurechts aus "zwingenden städtebaulichen Gründen" unumgänglich (§§ 87, 86 Ziff. 2 BBauG), etwa weil die Stadt eine Straße anzulegen oder zu verbreitern oder weil sie dem Gemeinwohl dienende Anlagen oder Gebäude zu errichten beabsichtigt, so kann die Grundeigentümerin statt dessen den Heimfallanspruch geltend machen. Indem die Vorschrift den Erbbauberechtigten unter diesen besonderen Umständen zur Rückübertragung seines Rechts verpflichtet, enthält der Vertrag ein Regulativ zu der langen Zeitdauer von 99 oder auch von 70 Jahren, für die das Erbbaurecht gewöhnlich bestellt wird. Ohne Schwierigkeiten kann die Stadtverwaltung so ihren städtebaulichen Aufgaben nachkommen.

Die Neuregelung der Heimfallklausel erweist sich als ein bedeutsamer Fortschritt des städtischen Erbbauvertrags. Sie entläßt den Kontrahenten aus dem bis dahin starren Abhängigkeitsverhältnis und gewährt ihm größeren Schutz dadurch, daß sie die Fälle, in denen er mit dem Verlust seines Rechts bedroht wird, deutlich umreißt. Indem er nicht mehr bei jeder, selbst der geringsten Vertragsverletzung um den Bestand des Rechts fürchten muß, erhält er größere Bewegungsfreiheit.

Als letzte wichtige Ergänzung des Inhalts des Erbbaurechts ist die Erweiterung der Rechte der Stadt bei Zeitablauf des Erbbaurechts zu nennen. Die Vorschrift ist zwar in den Vordruck nicht aufgenommen, findet sich aber regelmäßig in Verträgen, die zur Errichtung von Industrie- oder Gewerbebetrieben geschlossen wurden. Darin treffen die Parteien eine Vereinbarung folgenden Inhalts: "Der Grundstückseigentümer kann seine Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung dadurch abwenden, daß er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Staddauer des Bauwerks verlängert; lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden. - Diese Bestimmung wird als Inhalt des Erbbaurechts vereinbart. Der Grundstückseigentümer ist daher zur Geltendmachung der sich aus § 27 III ErbbauVO ergebenden Rechte auch dann befugt, wenn diese Bestimmungen bei

Zeitablauf des Erbbaurechts nicht mehr kraft Gesetzes gelten." An sich überflüssig, da sie schon gesetzlich fixiert ist, gewinnt die Bestimmung dadurch Bedeutung, daß sie als Inhalt des Erbbaurechts über einen etwaigen Verfall ihrer gesetzlichen Geltung hinaus Bestand haben soll. Um die gewaltige finanzielle Belastung, die der Ersatz der vollen Höhe des gemeinen Wert der Industrie- und Gewerbeerbbaurechte für die Grundherrin bedeuten würde, für jeden denkbaren Fall auszuschließen, wurde diese Vereinbarung in diesen Verträgen ausdrücklich niedergelegt. Gleichzeitig beugt die Stadt der Möglichkeit vor, einen Gewerbe- oder Industriebetrieb gegen ihren Willen in eigene Rogie übernehmen zu müssen.

2. Die Ergänzung und Erweiterung der schuldrechtlichen Bestimmungen

a) Die Wertsteigerungsklausel und der gleitende Erbbauzins

Die weitreichendste Neugestaltung des Nachkriegsvertrages erfuhr die Bestimmung über den Erbbauzins. Zunächst wurde die Zinshöhe einheitlich auf jährlich 4 % des Bodenwertes des Erbbaugrundstücks zur Zeit des Vertragsschlusses festgesetzt; Ausnahmen von diesem Grundsatz wurden nur in seltenen Fällen gewährt. 187) Da die Stadt in der Nachkriegszeit Erbbaurechte bevorzugt zur Erstellung von Wohnbauten im sozialen Wohnungsbau vergab, empfahl sich nach dem Grundsatz der Angemessenheit der Gegenleistung für bereitgestelltes Baugelände (§ 12 Abs. I des 1. WohnungsbauG, § 89 Abs. I des 2. WohnungsbauG) dieser Erbbauzins. 188) Um die Bautätigkeit in den ersten Nachkriegsjahren noch kräftiger zu fördern, verzichtete sie in den Jahren 1950 - 1952 vertraglich auf die Erhebung des Zinses für die Dauer von 5 oder 10 Jahren. Sollten dagegen auf dem Gelände Industrie- oder große Gewerbebetriebe errichtet werden, so verlangte sie wegen des weit höheren wirtschaftlichen Nutzens einen Erbbauzins von 5 - 6 v. H. des Bodenwerts. 189)

187) Mitunter enthielten Verträge zwischen der Stadt und gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen folgende Bestimmung: "Die Höhe des Erbbauzinses sowie das Zahlungsentgegenkommen sind ein Ausdruck der Anerkennung der sozialen Leistung des Erbbauberechtigten auf dem Gebiet der Wohnungsbeschaffung." - Oder: "Für die Dauer der Verwendung der Wohnungen für Kleinrentner und diesen gleichgestellte Bevölkerungskreise ist kein Erbbauzins zu zahlen."

188) Nach einer von Stahlhacke im Jahre 1952 durchgeführten Erhebung, betrug der Erbbauzins in verschiedenen deutschen Städten im Durchschnitt 4 % des Bodenwerts: vgl. Stahlhacke, Vorschläge, S. 41 Anm. 1.

189) Der jüngste Mustervertrag enthält auch eine Abrede, wonach die Stadt sich die Erhöhung des Erbbauzinses bei einer Änderung des Verwendungszwecks vorbehält (vgl. § 11 Abs. III Anlage III).

Das Problem der Erbbauzinsregelung war jedoch nicht seine Höhe, sondern die Anpassung des einmal festgesetzten Betrags an eine veränderte Wirtschaftslage und an einen veränderten Bodenwert. Da die Vorkriegsregelung eine Erhöhung oder Senkung des Zinses während der Laufzeit des Erbbaurechts nur im Rahmen der Goldwertklausel ¹⁹⁰⁾ zuließ, die aber nach 1948 entfiel, sann die Stadtverwaltung nach Wegen, diesen Mangel zu beheben. Sie war bestrebt, ein allzu krasses Mißverhältnis zwischen dem realen Erbbauzins einerseits und einem infolge der steigenden Bodenknappheit und des sprunghaft anwachsenden Bedarfs an geeignetem Baugelände sich ständig erhöhenden Bodenwert andererseits zu vermeiden. Als größtes Hindernis erwies sich dabei die Bestimmung des § 9 Abs. II Satz 1 ErbbauVO, wonach der Erbbauzins "nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauzeit im voraus bestimmt sein" muß. Die Erhöhung anfanglich gezahlter Erbbauzinsen ist demnach nur zulässig, "wenn und soweit sie von vornherein vertraglich festgelegt und ihrer Höhe nach ziffernmäßig genau bestimmt" ist. ¹⁹¹⁾ Dagegen ist eine Vereinbarung, daß die Bemessung des Zinses nach dem Wert des Grundstücks bei einer in bestimmten Zeitabschnitten zu erfolgenden Neuabschätzung oder nach dem Eintritt anderer unbestimmter, wenn auch mit gewisser Wahrscheinlichkeit zu erwartender Ereignisse oder nach der Festsetzung durch einen Dritten (Sachverständigen) vorgenommen werden soll, nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes nichtig. ¹⁹²⁾ Da die gesetzliche Regelung den Kreditgeber im Interesse einer besseren Beleihbarkeit einseitig begünstigt, ¹⁹³⁾ sucht der Grundstückseigentümer nach Rechtsbehelfen, mit denen er die ihm entstehenden Nachteile verhindern kann. ¹⁹⁴⁾ Die Stadt Freiburg fand in einer

190) Vgl. die Darst. oben S. 49.

191) Vgl. die Amtl. Begründung zu § 9.

192) So Glaß-Scheidt § 9 Erl. 3; vgl. auch OLG Dresden, in JFG 3, 325; Voß, in DNotZ 1931, 507; Huber, in NJW 1952, 687; Weitnauer, in DNotZ 1957, 295 ff.

193) Zahlreiche Autoren äußern sich daher kritisch und verlangen die Abänderung der Bestimmung: Dittrich, in DRZ 1918, 204 (207); Zeitler, in BayNotZ 1919, 130 (136); Müller, in PreußVerwBl. 1919, 648; Erman, Heinrich, in DWohnA 1927, S. 244; ders., in HWStW III, S. 774; Hübner, in DWohnA 1927, S. 11; Pesch, Die hypothekarische Belastung des Erbbaurechts nach der VO vom 15.1.1919, S. 45; Liertz, in Jahrb. d. Bodenref. 1941, 94; ders., in "Volksheimstätten II" 1947, S. 38; ders. in "Adolf Damaschke und die Deutsche Bodenreform" 1948, S. 44; Stahlhacke, Vorschläge, S. 85; Mohrbutter-Riedel, in NJW 1957, 1500 (1503).

194) Über die Versuche anderer deutscher Städte, die für den Grundstückseigentümer mißlichen Folgen des § 9 Abs. II Satz 1 ErbbauVO zu vermeiden; vgl. Stahlhacke, Vorschläge, S. 50/51.

zusätzlichen Absprache über einen gleitenden Erbbauzins (§ 4 Abs. II Anlage II; § 3 Anlage III) einen Ausweg: Sooft die Grundstückspreise eine Veränderung von mehr als 15 v. H. - in § 3 Abs. I Ziff. a Anlage III: von 25 v. H. - gegenüber dem Stande bei Vertragsschluß erfahren, behalten sich beide Parteien eine Nachprüfung der Höhe des vereinbarten Erbbauzinses vor. Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter gehen die Verpflichtung ein, einen neuen Zins festzusetzen sowie das Erbbaurecht in dieser Höhe neu zu belasten. 195) Indem der nunmehr zu zahlende Betrag einen im Erbbaupvertrag zu bestimmenden Prozentsatz des neuen Grundstückspreises nicht übersteigen soll (§ 3 Abs. II Satz 1 Anlage III; ähnlich § 4 Abs. II Satz 2 Anlage II), bleibt das Wertverhältnis zwischen Grundstückspreis und Erbbauzins gewahrt. 196) Diese schuldrechtliche Verpflichtung ist zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers durch Eintragung einer Vormerkung zu sichern (§ 4 Abs. II letzter Satz Anlage II; § 3 Abs. III Anlage III). Eine solche neben einem für die ganze Laufzeit des Erbbaurechts fest bestimmten Erbbauzins getroffene, rein schuldrechtlich wirkende Abrede der Parteien, nach der die Höhe des Zinses künftig unter bestimmten Voraussetzungen veränderten Umständen angepaßt werden soll, ist durch § 9 Abs. II Satz 1 ErbbauVO nicht ausgeschlossen und daher für zulässig zu erachten. 197) Ebenso kann der aus der Vereinbarung erwachende künftige Anspruch auf Neufestsetzung des Zinses im Grundbuch vorge-

195) Die ursprüngliche - allerdings bald überholte - Formel lautete: "Der Grundstückseigentümer behält sich eine Nachprüfung der Höhe des vereinbarten Erbbauzinses nach Ablauf von je 10 Jahren der Laufzeit des Erbbaurechts vor. Die Vertragsschließenden verpflichten sich, nach dem Ergebnis dieser Nachprüfung bei einer angemessenen Neufestsetzung des Erbbauzinses mitzuwirken und in eine entsprechende Änderung der bedungenen Reallast einzuwilligen."

196) Sämtliche vom Verf. eingesehenen Verträge enthielten als neu zu vereinbarenden Erbbauzins denselben Prozentsatz vom Grundstückspreis wie der bereits festgesetzte Betrag, so daß die Wertrelation Grundstückspreis - Erbbauzins konstant bleibt.

197) So die überwiegende Meinung: vgl. BGH, in BGHZ 22, 220; OLG Oldenburg, in NdsRpfl. 1958, 68; LG Aurich, in NJW 1953, 1027 mit zust. Anm. von Hoche; LG Bonn, in NJW 1956, 1566; LG Duisburg, in JMB1NRW 1960, 99. Ebenso: Alberty, in Rpfleger 1956, 330; Wangemann, in NJW 1957, 978; Mohrbutter-Riedel, in NJW 1957, 1500; Weitnauer, in DNotZ 1957, 295; Stahlhacke, Vorschläge, S. 52.

a. A.: Staudinger-Ring § 9 Rdn. 17 und Huber, in NJW 1952, 687, die eine solche Klausel als unzulässiges Umgehungsgeschäft ansehen.

merkt werden. ¹⁹⁸⁾ Die dafür erforderliche Voraussetzung genügender Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit des künftigen Anspruchs nach Inhalt und Gegenstand ¹⁹⁹⁾ ist als gegeben anzusehen für den Fall, daß der Erbbauzins dem jeweiligen Grundstückswert angepaßt ist. ²⁰⁰⁾

Sind Gleitklausel und Vormerkung schon in den ersten Nachkriegsvertrag aufgenommen, so ist die Stadt seit dem jüngsten Mustervertrag auf erhöhte Sicherheit bedacht. Um die schuldrechtliche Zahlungspflicht des Kontrahenten auf jeden Fall zu begründen, übernimmt dieser gegenüber dem Grundstückseigentümer die zusätzliche Verpflichtung, bei Erhöhung des Erbbauzinses "einen Zuschlag in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen dem eingetragenen Erbbauzins und den jeweils darüber hinausgehenden neuen Erbbauzinsen zu zahlen": § 3 Abs. V Ziff. a Anlage III. Fürsorglich wurde die Vereinbarung jedoch mit der Einschränkung getroffen, daß diese Zahlungsverpflichtung mit der sich aus dem neuen Erbbauzins ergebenden identisch ist. ²⁰¹⁾ Damit ist ausdrücklich klargestellt, daß sie nur einmal zu erfüllen ist. Auch hinsichtlich der einzutragenden Vormerkung erscheinen zusätzliche Absprachen. Rang und Höhe sind definitiv festgelegt: Die Vormerkung ist an dritter Rangstelle nach Erbbauzinsreallast und Vorkaufsrecht, und zwar in Höhe des einfachen Betrages des bei Vertragsschluß festgesetzten Erbbauzinses einzutragen (§ 3 Abs. III), wobei die spätere Umschreibung im Grundbuch allerdings nur in Höhe des neufestgesetzten Zinses erfolgt (Abs. IV). Außerdem obliegt es dem Vertragspartner, nach Umschreibung der Vormerkung jeweils die Eintragung einer neuen Vormerkung zur Sicherung der weiteren Ansprüche auf Neufestsetzung der Zinshöhe zu bewilligen. ²⁰²⁾ Diese Abrede wurde notwendig, da der jeweilige Vormerkungsfall nur einmal eintreten kann. Bei Eintritt seiner Voraussetzungen ist der Inhalt der Vormerkung erschöpft. Ohne Klausel wäre die Stadt dann jeder Möglichkeit beraubt, den Anspruch auf Neufestsetzung für weitere Schwankungen der Grundstückspreise dinglich zu sichern. Nicht eindeutig ist allerdings der Rang der künftigen Vormerkungen bestimmt. Mit dem Erlöschen der alten Vormerkung rücken die übrigen dinglichen Belastungen des Erbbaurechts automatisch nach, so daß die neue Vormerkung nur an nächstbereiter Rangstelle eingetragen werden könnte. Um dies zu verhindern,

198) BGH, ebenda; OLG Karlsruhe, in DNotZ 1958, 595; Wangemann, ebenda; ders., in DNotZ 1959, 174; Mohrbutter-Riedel, ebenda; Ripfel, in DNotZ 1958, 455. a. A.: Kehrer, in BWNotZ 1955, 249; Haegle-Kehrer, in Rpfleger 1957, 6 (8).

199) RG in RGZ 151, 75.

200) BGH, aaO., S. 225.

201) Die Bestimmung folgt einem Vorschlag Ripfels, aaO., S. 470.

202) Auch diese Vorschrift geht auf eine Anregung Ripfels, aaO., S. 470 zurück.

wäre die Vereinbarung eines Rangvorbehalts gemäß § 881 BGB zweckmäßig; andernfalls müßte gemäß § 880 Abs. II BGB die Zustimmung der im Rang vorgehenden dinglich Berechtigten eingeholt werden.

Erscheint die rechtliche Ausgestaltung der Gleitklausel gegen alle Eventualitäten gesichert, so erheben sich hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Zweckmäßigkeit schwerwiegende Bedenken. Zwar ist es der Stadt und den städtischen Stiftungen kaum zuzumuten, Erbbaugelände zu einem niederen Zins zu vergeben, ohne sich die Möglichkeit offen zu halten, diesen Zins von Zeit zu Zeit veränderten Umständen anpassen zu können. Niemand ist in der Lage, auf Jahrzehnte hinaus die Entwicklung der Bodenwerte und Grundstückspreise auch nur annäherungsweise vorausszusehen, um daraus einen angenommenen mittleren Erbbauzins für die ganze Laufzeit zu bestimmen. Die Vereinbarung eines gleitenden Erbbauzinses ist geeignet, die Ausgabebereitschaft der Stadt anzuregen. Jedoch wird dem Kontrahenten damit eine schwerwiegende Belastung aufgebürdet. Macht der Erbbauzins ohnehin einen Prozentsatz des Bodenpreises aus, auf Grund dessen der Berechtigte während der normalen Laufzeit des Erbbaurechts von 99 oder von 70 Jahren den Grundstückspreis zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses drei- bis viermal begleicht, so erhöht die Gleitklausel sein Risiko, darüberhinaus ein Mehrfaches des Grundstückswerts zahlen zu müssen, zu dessen Steigerung er selbst durch Bearbeitung und Bebauung des Grundstücks nicht unwesentlich beiträgt. Umgekehrt braucht bei konstantem Wertverhältnis zwischen Grundstückspreis und Erbbauzins eine Bodenwertsteigerung nicht unbedingt eine Werterhöhung auch des Erbbaurechts zur Folge zu haben. Dagegen hat der Einwand, daß die Gleitklausel ebenso die Möglichkeit biete, bei einem Nachlassen der Grundstückspreise auch den Erbbauzins zu senken, nur theoretische Bedeutung. Wegen der wachsenden Bodenknappheit und des gewaltigen Bedarfs an Wohnraum erscheint eine solche Tendenz für die absehbare Zukunft unwahrscheinlich. Die Absicht des Gesetzes und die von der Stadtverwaltung mit dem Erbbaurecht vor dem 2. Weltkrieg verfolgte Politik, dem "kleinen Mann" zu einem auf Jahrzehnte gesicherten billigen Heim zu verhelfen, wird durch die Einführung der Wert sicherungsklausel in ihr Gegenteil pervertiert. 203) Zwar bedeutet die Möglich-

203) Daran zeigt sich, daß der Grundstückspreis als Anknüpfungspunkt für die Erhöhung des Erbbauzinses verfehlt ist. Wenn die Stadt schon auf einem gleitenden Erbbauzins besteht, wäre es zweckmäßiger, diesen nach Lebenshaltungskosten, Beamtengehältern, Warenkorbindices u. a. auszurichten, wie es private Grundeigentümer in ihren Erbbauverträgen nach dem 2. Weltkrieg häufig taten; vgl. die Darst. unten S. 91.

keit der Anpassung des Zinses an steigende Grundstückspreise noch nicht die tatsächliche Vornahme, jedoch dürfte es der Stadt auf die Dauer immer schwerer fallen, der Versuchung, von der getroffenen Regelung Gebrauch zu machen, zu widerstehen. 204) Sie vergibt damit die Chance, auf den Grundstücksmarkt preisdämpfend einzuwirken.

Ein zweites Bedenken wiegt nicht weniger schwer. Zwangsläufig schränken Gleitklausel und die an dritter Rangstelle eingetragene Vormerkung die Beleihbarkeit des Erbbaurechts erheblich ein. Erschwerte die Vorkriegsregelung schon unnötig eine Kreditierung des Erbbaurechts, 205) so vermindert sich der Anreiz für den Kreditgeber nun noch weiter. 206) Seinem zur Sicherung eines Darlehens eingetragenen Grundpfandrecht geht nun außer der Erbbauzinsreallast - und dem

204) Einer Mitteilung des Liegenschaftsamts der Stadt Freiburg zufolge hatte die Gleitklausel zunächst denselben Sinn wie die Goldmarkklausel vor dem 2. Weltkrieg, nämlich: der Stadt eine Handhabe in Zeiten des Währungsverfalls zu geben. Nur in diesem Fall sollte sie angewandt werden. Wegen der anhaltenden Bodenpreisteigerung drängen städtische Stellen aber jetzt mehr und mehr darauf, von ihr Gebrauch zu machen.

205) Vgl. die Darst. oben S. 50.

206) Bis zum Jahre 1961 setzte die Stadt allerdings ihre in der Vorkriegszeit begonnene Praxis fort, Grundpfandrechten der Kreditgläubiger, soweit dies verlangt wurde und vertretbar erschien, den Vorrang vor dem Erbbauzins einzuräumen.

Erst seit einem grundlegenden Gemeinderatsbeschuß vom Jahre 1961 lehnt die Stadt jeden Rangrücktritt der Erbbauzinsreallast ab und erklärt sich notfalls nur zu folgender "Stillhalte - Erklärung" bereit: "Die Stadt Freiburg ... erklärt hiermit, daß sie keinem anderen Hypothekengläubiger oder Gläubiger von Grundpfandrechten den Vorrang vor dem Erbbauzins einräumen wird.

Sie sichert dem jeweiligen Gläubiger ... zu, daß sie im Falle einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts den jeweiligen Erbbauzins hinsichtlich der künftig fällig werdenden Raten dem Ersteher stehen läßt.

Dieses Stehenlassen soll zur Vermeidung einer evtl. Kapitalisierung des Erbbauzinses entweder über § 59 ZVG oder, sofern der Ersteher damit einverstanden ist, über § 91 ZVG erreicht werden.

Hinsichtlich der laufenden und rückständigen Erbbauzinsraten soll der Grundstückseigentümer nach den Bestimmungen des ZVG befriedigt werden."

Vorkaufsrecht - eine Vormerkung in derselben Höhe im Range vor. ²⁰⁷⁾ Er wird sein Risiko zum großen Teil auf den Erbbauberechtigten abwälzen, der Kredite somit nur zu wesentlich ungünstigeren Bedingungen erwerben kann. Die Bestimmung ist nicht dazu angetan, "Marktgängigkeit und Beleihbarkeit des Erbbaurechts zu heben", wie es in der Absicht des Gesetzgebers gestanden hatte. ²⁰⁸⁾

Daß die Interessen bei der Frage des Erbbauzinses in starkem Maße kollidieren und jeder Beteiligte auf die Wahrung seiner Rechtsposition bedacht ist, ist offensichtlich. Das Problem ist bei der gegenwärtigen Rechtslage nicht zu lösen; es bliebe einer gesetzlichen Neuregelung vorbehalten. Zweckmäßig erscheint ein Vorschlag Stahlhacks, ²⁰⁹⁾ eine Aufspaltung des Erbbauzinses in einen festen und einen veränderlichen Teil vorzunehmen, die beide durch Reallast dinglich gesichert werden könnten. Dabei müßte aber eine Vorschrift über den Rang der Reallasten gefunden werden, die verhindert, daß beide den einzutragenden Grundpfandrechten vorgehen.

b) Die zusätzlichen Sicherungen der Stadt beim Genehmigungsvorbehalt zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts

Eine zweite wesentliche Erweiterung erfuhr der städtische Vertrag nach dem 2. Weltkrieg durch die Aufnahme ergänzender schuldrechtlicher Bestimmungen bei der Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts. Die Stadt macht zunächst die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts davon abhängig, daß der Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus dem Vertrag, die nicht Inhalt des Erbbaurechts sind, übernimmt (§ 11 Abs. III Anlage II; § 12 Abs. V Anlage III). Darunter fallen insbesondere die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses und die Wertanpassungsklausel, die nicht automatisch auch den Sonderrechtsnachfolger bindet, sondern die bei jeder Sonderrechtsnachfolge im Grundstückseigentum oder im Erbbaurecht neu vereinbart werden mußte. ²¹⁰⁾

Auch die Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund-, Rentenschulden und Reallasten sowie diesen gleichgestellten dinglichen Rechten ²¹¹⁾ ist erschwert (§ 10 Abs. II/III Anlage II; § 11 Abs. II Anlage III). Als "mit den Regeln

207) Nach einer Auskunft der Stadtverwaltung - Finanzdezernat - gestattet die Stadt nur ausnahmsweise einem Grundpfandrecht den Vorrang vor dem Vorkaufsrecht und der Vormerkung.

208) Vgl. die Amtl. Begründung vor § 1.

209) In Vorschläge, S. 85, § 9.

210) Darauf weist insbesondere Ripfel, aaO., S. 459 hin.

211) Vgl. die Fußn. 106 oben S. 34.

ordnungsmäßiger Wirtschaft" (§ 7 Abs. II ErbbauVO) nicht mehr vereinbar sieht die Stadtverwaltung Belastungen an, die "über zwei Drittel des amtlichen Schätzwertes der Bauwerke einschließlich des Zubehörs und des kapitalisierten Erbbauzinses" hinausgehen. 212) Weiter verpflichtet sie den Vertragspartner zur Löschung eines Grundpfandrechts, das sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt. Für diesen Fall behält sich die Stadt das Recht vor, Löschungsvormerkungen gemäß §§ 1179 und 1163 BGB eintragen zu lassen.

Beide Vereinbarungen bedeuten eine zusätzliche Sicherung der Grundstückseigentümerin bei der Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts, durch die der Berechtigte noch stärker als bisher an die Stadt gebunden ist. Diese geht sicher, daß nur solche Personen das Recht erwerben, die zur ordnungsmäßigen Erfüllung sämtlicher Vertragspflichten bereit sind. Die Festsetzung einer Maximalhöhe für Belastungen hält den Erbbauberechtigten zu sparsamer Wirtschaft an und schützt ebenso wie die Eintragung einer Lösungsvormerkung die Stadt für den Fall des Heimfalls, in welchem gemäß § 33 ErbbauVO die dort genannten dinglichen Rechte bestehen bleiben.

c) Das Optionsrecht des Erbbauberechtigten zum Ankauf des Erbbaugrundstücks

Eine letzte wichtige Neuerung enthält die Vereinbarung eines Optionsrechts des Berechtigten zum Kauf des Erbbaugrundstücks. Diese Abrede bestand zunächst

212) Wegen der anhaltend steigenden Baukosten erwies sich diese Formel aber schon bald als ungeeignet, so daß die Stadt in allerjüngster Zeit gezwungen war, die Beleihungsgrenze, bis zu der sie ihre Zustimmung in jedem Fall erteilt, zu erhöhen.

Nach Mitteilung des Finanzdezernats der Stadt Freiburg beträgt diese Grenze bei **Altbauten**: Bauten, die vor dem 31.12.1949 bezugsfertig wurden (§ 1 AltbaumietenVO v. 23.12.1958 - BGBl. I S. 549), 350 % des Gebäudeversicherungswerts. Bei **Neubauten**: Bauten, die nach dem 31.12.1949 bezugsfertig wurden (§ 1 NeubaumietenVO v. 19.12.1962 - BGBl. I S. 753), liegt sie für

- a) nicht steuerbegünstigte und für gewerbliche Bauten bei 75 %,
- b) Bauten des steuerbegünstigten sozialen Wohnungsbaus bei 80 % und
- c) Bauten des öffentlich geförderten und zinsverbilligten sozialen Wohnungsbaus, insbes. für Vorhaben gemeinnütziger Wohnungsbauunternehmen, bei 90 % der Herstellungskosten des Baues.

Weitergehende Belastungen versagt die Stadt die Zustimmung.

jedoch nur in einer reinen Kaufzusage der Stadt Freiburg ohne jede bindende Verpflichtung. "Sofern der Grundstückseigentümer bereit ist, Erbbaugelände zu verkaufen - so bestimmt § 14 des Vertrags unter Anlage II - , kann der Erbbauberechtigte das Grundstück käuflich erwerben. Der Kaufpreis bestimmt sich in diesem Falle nach den in jenem Zeitpunkt maßgeblichen Grundstückswerten."²¹³⁾ Die Vorschrift versagt in dieser Fassung dem Vertragspartner jeden Rechtsanspruch auf Erwerb des Grundstücks. Es bleibt völlig in das Belieben der Stadt gestellt, ob überhaupt, wann und unter welchen Umständen sie "bereit" sein wird, Erbbaugelände abzugeben. Da die Abrede in dieser Form keinem der beiden Kontrahenten Nutzen brachte, wurde sie alsbald wieder aus dem Vertrag entfernt.

An ihre Stelle traten neue jeweils von Fall zu Fall getroffene Vereinbarungen wesentlich konkreteren Inhalts. In Erbbauverträge mit industriellen oder gewerblichen Unternehmen wurde die eindeutige Verpflichtung der Stadt aufgenommen, das Grundstück unter bestimmten Voraussetzungen an den Berechtigten zu verkaufen. Wiewohl den Bedürfnissen der einzelnen Kontrahenten angepaßt, lautete die Bestimmung meist wie folgt: "Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, das Erbbaugrundstück dem Erbbauberechtigten auf Verlangen zu verkaufen und es an ihn aufzulassen. Übt der Erbbauberechtigte das Ankaufsrecht bis ... (Tag der Beurkundung) aus, so beträgt der Kaufpreis je qm ... DM. Wird das Ankaufsrecht erst an einem späteren Zeitpunkt ausgeübt, so bleibt die Höhe des Kaufpreises einer besonderen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten - mit Zustimmung des Stadtrats - vorbehalten. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, den Verkauf und die Auflassung des Erbbaugrundstücks nach dem ... zu versagen, wenn im Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts der Grundstücksverkauf mit den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeindevermögens unvereinbar ist oder der Stadtrat eine grundsätzliche allgemeine Verkaufssperre für gemeindeeigene Grundstücke beschlossen hat." ²¹⁴⁾ Dieses Optionsrecht eröffnet dem Erbbauberechtigten die

213) Mitunter wurde die Unverbindlichkeit der Zusage noch deutlicher vereinbart: "Wenn es die wirtschaftliche Lage der Stadt Freiburg zuläßt, kann das Erbbaugrundstück durch den Erbbauberechtigten durch Kauf erworben werden. Ein Rechtsanspruch entsteht durch diese Zusage nicht."

214) In ganz vereinzelten Fällen erklären die Beteiligten das Optionsrecht gemäß § 2 Ziff. 7 ErbbaVO zum Inhalt des Erbbaurechts und bestimmen: "Die Vertragsteile vereinbaren als Inhalt des Erbbaurechts: Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, das Erbbaugrundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen. Der Kaufpreis bestimmt sich in diesem Falle nach den im Zeitpunkt des Verkaufs maßgeblichen Grundstückswerten. Der Erbbauberechtigte darf jedoch nur bei voller Kaufkraft des Geldes das Ankaufsrecht ausüben."

Möglichkeit, innerhalb der in der Klausel festgesetzten Frist durch einseitige formlose ²¹⁵⁾ Erklärung einen Kaufvertrag über das Grundstück zu den in der Vereinbarung niedergelegten Bedingungen zustande zu bringen. Macht er von seinem Kaufrecht Gebrauch, so steht ihm gegen die Stadt der Anspruch auf Auflassung des Grundstücks zu, die in der Form des § 925 BGB zu erfolgen hat.

Durch das Optionsrecht, das schon in Erbbauverträgen anderer Stadtgemeinden vereinbart wurde, ²¹⁶⁾ erhöht sich für den Erbbauberechtigten der Wert und damit der Anreiz zum Erwerb eines Erbbaurechts. ²¹⁷⁾ Einmal kommt ihm die Wertsteigerung des Grundstücks voll zugute, zum anderen läuft er nicht Gefahr, seines Rechts nach Zeitablauf verlustig zu gehen. Die Aussicht, das Gelände selbst erwerben zu können, mußte daher vor allem Industrie- und Gewerbebetrieben verlockend erscheinen, die sich sonst nicht in Freiburg niedergelassen hätten. Solchen Unternehmen bot die Stadt damit eine besondere Präferenz. Das Erbbaurecht diente dann nur als Durchgangsstadium zum Erwerb des Grund und Bodens. Jedoch konnte von einem Ausverkauf des städtischen Grundbesitzes nicht die Rede sein. Kamen einmal solche Fälle nur selten vor, so enthält zudem die Klausel selbst die Möglichkeit, die Veräußerung gemeindlicher Grundstücke unter den dort genannten Voraussetzungen zu verhindern. Denn mehr noch als in der Vorkriegszeit war die Stadt jetzt darauf bedacht, den ihr gehörenden Baugrund zu erhalten, um ihn im Interesse der Allgemeinheit nutzen zu können. Eine generelle Einführung eines Optionsrechts im Erbbauvertrag verbot sich daher von selbst. In den vergleichsweise wenigen Fällen, in denen sich die Stadt Freiburg zum Verkauf von Erbbaugelände an den Erbbauberechtigten bindend verpflichtete, war dies notwendig, um den Vertragspartner überhaupt zum Abschluß eines Erbbauvertrags bewegen zu können.

215) So Planck-Strecker § 2 Erl. 9 c; Kretzschmar § 2 Erl. 6; Staudinger-Ring § 2 Rdn. 24; Ingenstau § 2 Rdn. 45.

216) Es erschien zuerst in Erbbauverträgen der Stadt Halberstadt; vgl. Pesl, in Hirth's Ann. 1915, S. 225 ff. (285/6); ders., in Zeitschr. "Um Grund und Boden" Bd. 2, Jahrg. 1914, S. 110 ff.; Weissenborn, in Zeitschr. f. Wohnungswesen, Jahrg. 1913/14, S. 298 ff.

217) Den Anreiz verstärkte die Stadt in manchen Fällen durch ein zusätzlich eingeräumtes dingliches Vorkaufsrecht am Erbbaugrundstück.

III. DIE ZIELE STÄDTISCHER ERBBAURECHTSPOLITIK NACH DEM 2. WELTKRIEG

Die Förderung des Wohnungsbaus als das ausschließliche Anliegen gemeindlicher Erbbaurechtspolitik in der Vorkriegszeit blieb auch nach dem Ende des 2. Weltkriegs Hauptziel der Stadt Freiburg. Mehr als 1300 ²¹⁸⁾ der insgesamt 1533 städtischen Erbbaurechte wurden zu diesem Zweck vergeben. Dabei bedienten sich die Stadt und die städtischen Stiftungen wiederum der in der Vergangenheit erfolgreich erprobten Methoden: Die in Freiburg tätigen Baugenossenschaften und Siedlungsgesellschaften errichteten im Rahmen des "sozialen Wohnungsbaus" Miet- und Einfamilienhäuser, die Einfamilienhäuser wurden an Private weiterveräußert. Um den vorhandenen Bauboden noch ausgiebiger zu nutzen, wurde aber auch von neuen Möglichkeiten Gebrauch gemacht. In nicht wenigen Fällen teilten die gemeinnützigen Bauvereinigungen und private Erwerber ihr Erbbaurecht gemäß §§ 8, 30 WEG in einzelne Wohnungserbbaurechte auf und veräußerten diese alsdann an Privatleute.

1. Die Förderung des "sozialen Wohnungsbaus" und der privaten Bautätigkeit

Mit dem Jahre 1949 nahmen die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen den durch den Krieg unterbrochenen Wohnungsbau in allen Stadtteilen auf. Waren in der ersten Nachkriegszeit Zentren ihrer Tätigkeit das Waldseegebiet, das Friedhofsgebiet, die Siedlung Freiburg-West und der Vorort Haslach, so verlegten sie ihr Betätigungsfeld in den letzten Jahren in den Westen der Gemarkung. Dort erschloß die Stadtverwaltung im Laufe der späten 50er und anfangs der 60er Jahre ein weites Areal, das ihnen als Erbbaugelände zur Bebauung zur Verfügung gestellt wurde. Lag der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit vor dem Krieg auf dem Sektor des Eigenheimbaus, ²¹⁹⁾ so wandten sie sich nun mehr und mehr der Erstellung mehrgeschossiger Stockwerksbauten zu. Die neuen Wohnsiedlungen - insbesondere im Westen Freiburgs - bestanden überwiegend aus Mehrfamilienhäusern. Die Gebäude wurden fast durchweg im Rahmen des "sozialen Wohnungsbaus" errichtet, die so geschaffenen Wohnungen an Personen des im 2. WohnungsbauG bevorzugten Personenkreis

218) Die Zahl versteht sich einschließlich der von den Wohnungsbauunternehmen an Private weiterveräußerten Erbbauparzellen und Wohnungserbbaurechte.

219) Vgl. die Darst. oben S. 54 ff.

ses vermietet. Bedacht wurden damit zumeist Kleinrentner, Flüchtlinge, 220) Umsiedler und Heimatvertriebene sowie Kriegssachgeschädigte. Auch städtische Bedienstete wurden bei der Vermietung berücksichtigt. 221)

Der vor dem 2. Weltkrieg von der Stadtverwaltung im Zusammenwirken mit den Wohnungsbauunternehmen so energisch vorangetriebene Bau von Eigenheimsiedlungen erlebte zwar in der Nachkriegszeit eine vorübergehende Blüte, geriet aber gegen Ende der 50er Jahre ins Stocken. Die Stadt beschränkte sich im wesentlichen darauf, Erbbaurechte nur zum weiteren Ausbau der schon bestehenden Siedlungen in Freiburg-West, Haslach und im Waldseegebiet zu bestellen. In ganz geringem Umfang nur entstanden neue Eigenheimsiedlungen in Herdern und Günterstal, wo die städtische Siedlungsgesellschaft und die "Familienheim" Freiburg ein größeres Erbbaugelände erwarben, um einzelne Erbbauparzellen nach Aufteilung und Bebauung an Private zu veräußern. Die Nachkriegszahl von wenig mehr als 300 solcher Einzelerbbaurechte erreicht nicht nur nicht die Vorkriegszahl von über 350 Siedlerparzellen, sie läßt auch ein relatives Absinken erkennen: Wurden vor dem Krieg fast die Hälfte aller für den Wohnungsbau vergebenen städtischen Erbbaurechte auf diese Weise begründet, so war dies jetzt nur noch ein knappes Viertel. Dieser Rückgang wird auch nicht durch die etwa 100 von den Bauvereinigungen neu gebildeten Wohnungserbbaurechte ausgeglichen. Die Erwerber der Erbbauparzellen - meist Eheleute gemeinsam - gehörten wie schon vor dem Krieg je nach Wohnlage einer höheren und mittleren Berufsschicht oder einer unteren Bevölkerungsklasse an. Die größte Gruppe mit fast einem Drittel stellten Handwerker, ein weiteres Drittel entfiel zu etwa gleichen Teilen auf Angestellte und Beamte. Von dem verbleibenden Drittel der Parzellen erwarben Angehörige höherer Berufe und Kaufleute jeweils ein Drittel, während sich in das restliche Neuntel Arbeiter und Vertreter sonstiger Berufe teilten.

Hatte der von den Siedlungsgesellschaften und Baugenossenschaften betriebene Bau von Eigenheimen eine rückläufige Tendenz, so nahm der private Eigenheim-

-
- 220) In den Erbbauvertrag war dann beispielsweise die Klausel aufgenommen:
"Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich der Stadt Freiburg gegenüber, auf dem Erbbaugrundstück ... Wohnungen zur Unterbringung von SBZ-Flüchtlingen zur Verfügung zu stellen."
- 221) Der Erbbauvertrag enthielt dann folgende Bestimmung: "Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, ... % der auf dem Erbbaurecht zu erstellenden Wohnungen auf die Dauer von 20 Jahren an städtische Bedienstete (Beamte, Angestellte und Arbeiter) zur Verfügung zu stellen."

bau auf städtischem Erbbaugelände einen gewaltigen Aufschwung. Fast 500 Erbbauverträge, das sind beinahe 200 Vertragsschlüsse mehr als vor dem Krieg, wurden zu diesem Zweck zwischen der Stadt Freiburg oder den städtischen Stiftungen mit Privaten geschlossen. Hinzu kommen noch etwa 50 Wohnungserbbaurechte, die durch Aufteilung schon bestellter Erbbaurechte entstanden. Schwerpunkte privater Bautätigkeit waren das Dreisamtal, die Stadtteile Wiehre und Herdern - hier ließen sich hauptsächlich die wohlhabenden und mittleren Bevölkerungsschichten nieder - sowie die Siedlung Freiburg-West, wo die weniger begüterten Bevölkerungskreise siedelten. Die Erbbauberechtigten - in der Regel Eheleute je zur Hälfte - gehörten in ihrer überwiegenden Mehrzahl (mehr als vier Fünftel) dem mittleren und gehobenen Mittelstand an. An der Spitze lagen Vertreter höherer Berufe und Handwerker mit Anteilen von einem Viertel bzw. einem Fünftel der Erwerber. Auf Beamte, Angestellte und Kaufleute entfielen zu gleichen Anteilen zwei Fünftel der Erbbaugrundstücke, der Rest auf Angehörige sonstiger Berufe. Arbeiter und Rentenempfänger waren unter den Kontrahenten kaum zu finden.

Vergleicht man die soziale Zusammensetzung der insgesamt etwa 800 privaten Erbbauberechtigten, die als unmittelbare Vertragspartner der Stadt und der Stiftungen auftraten oder das Erbbaurecht über ein gemeinnütziges Wohnungsbaunternehmen erwarben, vor und nach dem Krieg, so stellt man unschwer eine Veränderung in der Struktur der beteiligten Bevölkerung fest. Hielten sich in der Vorkriegszeit die Vertragsschlüsse mit mittleren und unteren Berufsgruppen ungefähr die Waage, so verlagerten sich die Gewichte jetzt eindeutig zugunsten einer mittleren und gehobenen Mittelschicht. Eigenheimsiedlungen ausgesprochen sozialen Charakters wie z. B. die "Mooswaldsiedlung", die ausschließlich zur Ansiedlung der minderbemittelten Bevölkerung geschaffen wurde, wurden zwar weiter ausgebaut, jedoch überwogen auch hier die mittleren Berufsschichten (Beamte, Angestellte, Kaufleute, Handwerker, Sonstige). Symptomatisch für diese Entwicklung ist die völlige Bedeutungslosigkeit, zu der der Anteil der Arbeiter und Rentner an der Gesamtzahl der privaten Erbbauberechtigten herabsank. Auf der anderen Seite läßt sich eine zunehmende Neigung gehobener Schichten zum Erwerb eines Erbbaurechts erkennen. Vertreter höherer Berufe stellten insgesamt ein Fünftel aller privaten Vertragspartner nach dem Krieg, während ihr Anteil in der Vorkriegszeit nur ein Zehntel betrug.

Die Bedeutung der Erschließung städtischen Erbbaugeländes für den gemeinnützigen und privaten Wohnungsbau nach dem Krieg kann nicht hoch genug eingeschätzt werden. Nicht nur wurden die schon vorhandenen Wohnviertel wesentlich erweitert, neue große Siedlungen entstanden darüberhinaus in allen Teilen der Stadt. Trotz der vermehrten Anstrengungen der Wohnungsbauunternehmen beim Bau von Miethäusern spielte der Eigenheim-Gedanke auch weiterhin die beherr-

schende Rolle. Zwar erreichte der Anteil der Erbbaurechte, auf denen ein Eigenheim erstellt werden sollte, infolge dieser verstärkten Bemühungen und wegen der Begründung von Wohnungserbbaurechten nicht mehr die Vorkriegshöhe, wo neun Zehntel aller Verträge zu diesem Zweck geschlossen wurden. Immerhin betrug ihr Anteil aber auch jetzt noch zwei Drittel sämtlicher für den Wohnungs- bau bestimmten Erbbaurechte.

2. Die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben und die Förderung sonstiger Bauvorhaben

Neben der Förderung des Wohnungsbaus trat schon bald nach Kriegsende ein weiteres Ziel der Stadtverwaltung in den Vordergrund: die Ansiedlung gewerblicher und industrieller Unternehmen. Da die Stadt Freiburg als traditionelle Beamten- und Rentnerstadt an Industrie arm war, andererseits aber über einen ausgedehnten Grundbesitz verfügte, lag es nahe, durch Bereitstellung von Erbbaugelände Industrie- und Gewerbebetriebe zu bewegen, sich in Freiburg niederzulassen. Nach ersten zögernden Versuchen Ende der 40er und Anfang der 50er Jahre schwoll die Welle der Industrieansiedlung immer mehr an. So wurden in dem zur Beurteilung stehenden Zeitraum mehr als 160 Erbbaurechte zu diesem Zweck bestellt ²²²⁾ und ansehnliche Industriegebiete im Norden, Westen und Südwesten Freiburgs erschlossen. Diese Entwicklung war für die Gemeinde in mehrfacher Hinsicht von Nutzen. Sie bescherte der Stadt erhöhte Einnahmen (Gewerbesteueraufkommen, hoher Erbbauzins), stärkte dadurch ihre Finanzkraft und schuf neue Arbeitsplätze.

Schließlich ermöglichte die Gemeinde eine Reihe kultureller, karitativer und sportlicher Bauvorhaben. Stadt und städtische Stiftungen schlossen in der Zeit von 1948 bis 1964 15 Erbbauverträge mit Religionsgemeinschaften und weltlichen Vereinigungen zum Bau von Kirchen, Schulen, Studenten- und Altersheimen, Kindergärten, Schülerhorten, eines Forschungsinstituts und einer Jugendherberge. Weitere 15 erwarben Sportvereine, um Clubhäuser, Turnhallen und sonstige Sportanlagen zu erstellen.

222) Über die Präferenzen, die die Stadt Freiburg einigen Unternehmen bot, vgl. die Darstl. oben S. 77 ff.

IV. ERBBAURECHTSBESTELLUNGEN SONSTIGER KÖRPERSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Gemessen an der Ausgabebereitschaft der Stadt und der städtischen Stiftungen war die Beteiligung anderer Körperschaften des öffentlichen Rechts, die schon vor dem 2. Weltkrieg kaum in Erscheinung getreten waren, ²²³⁾ auch nach dem Krieg gering. Die insgesamt 98 von der Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung und Bundeseisenbahnvermögen), dem Land Baden, später Baden-Württemberg, der Universität Freiburg sowie von der katholischen und der protestantischen Kirche geschlossenen Erbbauverträge machen weniger als 5 v. H. aller Kontrakte der Nachkriegszeit aus. Als Kontrahenten traten zumeist gemeinnützige Bauvereinigungen und Private, in einigen wenigen Fällen auch kirchliche und karitative Vereine auf. Vertragszweck war zumeist der Bau von Wohnhäusern, mitunter auch die Errichtung von Waisenhäusern, Kinderheimen, Schülerhorten und Studentenheimen.

Die unter den Beteiligten getroffenen vertraglichen Vereinbarungen sind den individuellen Bedürfnissen der ausgebenden Körperschaften angepaßt. Mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung) und der Universität Freiburg, die den städtischen Erbbauvertrag benutzten, entwickelten sie eigene Musterverträge, die sich trotz weitgehender Ähnlichkeit voneinander und vom städtischen Vertrag in wichtigen Punkten unterscheiden. Diese Abweichungen sollen im folgenden auf ihre rechtliche und wirtschaftliche Bedeutung untersucht und miteinander verglichen werden. Grundlage der Darstellung sind die Erbbauverträge der Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen), des badisch-württembergischen Landesfiskus und der katholischen Kirche, wie sie aus den Anlagen IV, V und VI zu ersehen sind. ²²⁴⁾ Da sich die Bestimmungen dieser ebenso wie die des städtischen Vertrags in "Inhaltsvereinbarungen" und schuldrechtliche Absprachen aufteilen lassen, empfiehlt es sich, die dortige Gliederung auch für die folgende Erörterung beizubehalten.

Was die zum gesetzlichen Inhalt des Erbbaurechts (§ 1 ErbbauVO) zählenden Vorschriften betrifft, so sind sie, sofern sie nicht wie im Vertrag der kath. Kirche völlig fehlen, der Bestimmung des § 2 des ersten städtischen Mustervertrags (Anlage I) nachgebildet. Während aber der städtische Vertrag die notwendige Konkretisierung des gesetzlichen Inhalt des Erbbaurechts vermissen läßt, ²²⁵⁾

223) Vgl. die Darst. oben S. 57.

224) Der Erbbauvertrag der protestantischen Kirche schließt sich bis auf unwesentliche Abweichungen dem der katholischen Kirche an, so daß auf seine Veröffentlichung verzichtet werden kann.

225) Über die rechtlichen Folgen dieses Versäumnisses vgl. die Darst. oben S. 21.

ist dieser in den Erbbauverträgen des Bundeseisenbahnvermögens (§ 2) und des bad. -württ. Landesfiskus (§§ 1, 2 Abs. I) scharf umrissen. Die Einzelheiten der Ausgestaltung des Baurechts des Berechtigten (Art der zu erstellenden Gebäude) und der Umfang der Nutzung des nicht überbauten Teils des Grundstücks (z.B. als Garten oder Hofraum) sind genau festgelegt. Der Vertrag des Bundeseisenbahnvermögens regelt in seinem § 2 Abs. II darüberhinaus die Befugnisse des Kontrahenten für den Fall, daß bei der Bestellung des Rechts bereits Gebäude auf dem Grundstück stehen.

Auch die zum vertraglichen Inhalt des Erbbaurechts (§ 2 ErbbauVO) gehörenden Absprachen weisen Ähnlichkeit mit dem von der Stadt entworfenen Vertrag auf, wenn auch in Einzelheiten bedeutsame Abweichungen zu verzeichnen sind. Abreden über die Verpflichtung des Vertragspartners zur Errichtung und Instandhaltung der Bauwerke und seine damit verbundene Pflicht zur Vorlage der Baupläne, zum Baubeginn innerhalb bestimmter Frist, zur Versicherung der Gebäude sowie ein Besichtigungsrecht des Grundstückseigentümers - letzteres im Vertrag der kath. Kirche nur schuldrechtlich (§ 15 Abs. II Anlage VI) - sind in jedem der 3 Verträge vereinbart (§§ 3 Abs. I/II, 6, 9 Anlage IV; § 6 Abs. I Ziff. 1 und 2, Abs. III Anlage V; §§ 4 Abs. I, 5 Abs. I/II Anlage VI). ²²⁶⁾ Darüberhinaus untersagen sowohl das Bundeseisenbahnvermögen wie die kath. Kirche ihrem Kontrahenten die gewerbliche Nutzung des Erbbaugeländes, wenn sie ohne ihre Einwilligung vorgenommen wird (§ 3 Abs. III Anlage IV; § 6 Anlage VI), Unterschiede bestehen aber hinsichtlich der "Verwendung der Bauwerke" (§ 2 Ziff. 1 ErbbauVO). Während der bad. -württ. Landesfiskus und die kath. Kirche dem Erbbauberechtigten keine besonderen Pflichten auferlegen - die kath. Kirche allerdings mit der Einschränkung, daß das Gebäude nicht zu Zwecken benutzt werden darf, "die gegen die katholische Glaubens- und Sittenlehre verstoßen" (§ 5 Abs. III Anlage VI) ²²⁷⁾ - trifft das Bundeseisenbahnvermögen in §§ 4, 5 seines Vertrags eine Regelung, die seine soziale Zielsetzung besonders deutlich macht. Danach ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die auf dem Erbbaugelände vorhandenen oder zu erstellenden Wohnungen nur an Eisenbahner (aktive Bedienstete des Bestellers) zu vergeben. Die Auswahl der Mieter und der Abschluß der Mietverträge sind nach einem im Erbbauvertrag minutiös vorgezeichneten Verfahren vorzunehmen, die Höhe des Mietzinses darf die vertraglich vorgeschriebene Grenze nicht übersteigen.

226) Der bad. -württ. Landesfiskus verzichtet allerdings auf die Vorlagepflicht der Baupläne und die Versicherung der Gebäude.

227) Auch eine solche Abrede kann mit dinglicher Wirkung vereinbart werden; vgl. Meikel-Imhof-Riedel § 8 Rdn. 9 b.

In den übrigen "Inhaltsvereinbarungen" sind die Rechte und Pflichten der beteiligten Parteien ähnlich wie im städtischen Mustervertrag verteilt. Immer hat der Erbbauberechtigte die öffentlichen Lasten und Abgaben zu tragen (§ 7 der Anlagen IV, V und VI). Alle drei Grundeigentümer behalten sich die Zustimmung zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund-, Rentenschulden und Reallasten - die kath. Kirche außerdem zur Belastung mit Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten 228) - vor, wobei aber der bad. -württ. Landesfiskus und die kath. Kirche auf den Vorbehalt verzichten, wenn ein Grundpfandrecht zur Sicherung eines Baudarlebens der Badischen Landeskreditanstalt eingetragen wird (§ 8 Anlage IV; §§ 8 Abs. I/II, 9 Anlage V; § 8 Anlage VI). Weiter sanktionieren sämtliche Körperschaften mit dem Heimfallanspruch - die kath. Kirche überdies mit einer Vertragsstrafe - die Fälle des Zahlungsrückstandes bei der Entrichtung des Erbbauzinses oder bei Zuwiderhandlung gegen Bestimmungen des Vertrags (§ 10 Anlage IV; §§ 4 Abs. II, 6 Abs. IV Anlage V; § 9 Anlage VI). Als besonderen Heimfallgrund führt der Vertrag des bad. -württ. Landesfiskus zudem den Umstand an, daß das Erbbaugelände für Zwecke benötigt wird, für die eine Enteignung zulässig wäre (§ 14 Anlage V); eine Vereinbarung, die auch in den jüngsten städtischen Erbbauvertrag aufgenommen wurde. 229) Nur in diesem Fall billigt der Landesfiskus seinen Vertragspartnern als Entschädigung zwei Drittel des gemeinen Werts des Erbbaurechts zu. Ansonsten gewähren alle drei Grundeigentümer beim Heimfall und bei Zeitablauf des Erbbaurechts lediglich zwei Drittel des gemeinen Werts der Bauwerke (§ 11 Anlage IV; § 11 Anlage V; § 10 Anlage VI); bei gewerblichen Bauten ist die kath. Kirche sogar nur zur Zahlung des Abbruchwerts bereit (§ 10 Abs. I Anlage VI). Endlich räumen alle Körperschaften ihrem Kontrahenten ein Erneuerungsrecht nach Zeitablauf des Erbbaurechts ein (§ 12 der Anlagen IV, V und VI), welches das Bundeseisenbahnvermögen (§ 15 Anlage IV) und die kath. Kirche (§ 12 Anlage VI), durch ein - wechselseitiges - Vorkaufsrecht am Erbbaugrundstück und am Erbbaurecht, der bad. -württ. Landesfiskus durch eine Ankaufsmöglichkeit zugunsten des Erbbauberechtigten zum Erwerb des Grundstücks (§ 12 Abs. II Anlage V) ergänzen.

Von den schuldrechtlichen Abreden sind auch hier am wichtigsten die Vereinbarungen über den Erbbauzins. Die Höhe des pro Jahr zu entrichtenden Zinses beträgt für Gelände, das die kath. Kirche vergibt, 4 % des Bodenverkehrswerts (§ 2 Abs. I Anlage VI) 230); werden aber auf dem Grundstück andere als die im

228) Vgl. dazu die Fußn. 106 oben S. 34.

229) Vgl. die Darst. oben S. 68.

230) Die beiden anderen Verträge machen über das Verhältnis des Bodenwerts zum zu zahlenden Erbbauzins keine Angaben; vgl. § 16 Anlage IV; § 4 Anlage V.

Vertrag bezeichneten und genehmigten Bauten oder gewerbliche Anlagen errichtet, so kann der Betrag um weitere 4 v. H. des Verkehrswerts erhöht werden (§ 2 Abs. IV Anlage VI). Nach den Bestimmungen aller drei Verträge ist der Erbbauzins mit einer erstrangigen Reallast dinglich zu sichern (§ 16 Abs. III Anlage IV; § 5 Anlage V; § 2 Abs. I Satz 2, 3 Anlage VI). 231) Als einzige der Körperschaften besteht die kath. Kirche - wie die Stadt Freiburg - auf einer Wertsteigerungsklausel bei steigenden Grundstückspreisen. In einer Abmachung, die mit § 3 des jüngsten städtischen Erbbauvertrags fast wörtlich übereinstimmt (§ 2 Abs. III, V - X Anlage VI), ist das Recht beider Parteien ausbedungen, einen neuen Erbbauzins zu verlangen, "so oft sich der gemeine (Verkehrs-) Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks um mindestens 25 v. H. gegenüber dem Wert im Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsfestsetzung verändert hat". Der Anspruch der Grundstückseigentümerin auf Neufestsetzung ist durch eine hinter der Erbbauzinsreallast einzutragenden Vormerkung dinglich zu sichern (Abs. VI). 232)

In weiteren schuldrechtlichen Bestimmungen legt die kath. Kirche, in geringem Umfang auch der bad.-württ. Landesfiskus, ihrem Kontrahenten Pflichten auf, die mit denen des städtischen Vertrags teilweise übereinstimmen. Von den wichtigeren seien die folgenden angeführt: die Verpflichtung des Erbbauberechtigten, die Zustimmung des Grundeigentümers zur Belastung des Erbbaurechts mit anderen als den im Vertrag genannten dinglichen Rechten einzuholen (§ 13 Abs. I Anlage VI), die Pflicht zur Bewilligung von Löschungsvormerkungen (§ 8 Abs. III Anlage V; § 13 Abs. IV Anlage VI), seine gesamtschuldnerische Haftung bei der Veräußerung des Erbbaurechts und die Verpflichtung, dem Erwerber sämtliche Vertragspflichten aufzuerlegen (§ 9 Satz 2, 3 Anlage V; § 13 Abs. III/V Anlage VI). 233)

Wie zu sehen ist, kehren die Bestimmungen der städtischen Verträge in denen der anderen Körperschaften bis auf wenige Abweichungen wieder. Auch diese Grundstückseigentümer sind darauf bedacht, daß das Gebäude nach ihren Vorstellungen möglichst rasch errichtet und in gutem Zustand erhalten wird. Deshalb

231) Auf die bedenklichen Folgen einer solchen Regelung, die auch die Stadt Freiburg in ihren Verträgen getroffen hat, wurde bereits oben S. 50 hingewiesen.

232) Auf die Nachteile, die eine Wertsteigerungsklausel und eine an 2. Rangstelle einzutragende Vormerkung für den Erbbauberechtigten in sich birgt, wurde schon oben S. 72 ff. eingegangen.

233) Wegen der übrigen schuldrechtlichen Vereinbarungen vgl. den Vertrag der kath. Kirche §§ 13 Abs. VI - VIII, 14, 15.

spornen sie den Erbbauberechtigten einerseits zu pünktlicher Vertragserfüllung an, indem sie ihm bei Zeitablauf des Erbbaurechts eine Entschädigung - allerdings nicht wie die Stadt Freiburg in voller Höhe, sondern nur von zwei Drittel des gemeinen Werts - sowie ein Erneuerungsvorrecht in Aussicht stellen, andererseits drohen sie bei Verstoß gegen die ihm obliegenden Pflichten mit dem Heimfallsrecht und - die kath. Kirche - mit einer Vertragsstrafe. Als Sicherheit gegen übermäßige Belastung und gegen einen unliebsamen Rechtsnachfolger ihres Kontrahenten behalten sie sich die Zustimmung zur Belastung und zur Veräußerung des Erbbaurechts vor. Einen besonderen sozialen Akzent erhält der Vertrag des Bundes-eisenbahnvermögens zudem dadurch, daß die zu erstellenden Wohnungen zu mäßigem Mietzins nur an Eisenbahner vermietet werden dürfen. Andererseits erwirbt der Erbbauberechtigte für die Dauer von 99 Jahren (§ 1 Abs. II Anlage IV; § 3 Anlage V; § 1 Abs. II Anlage VI) das Recht, das Grundstück nach Maßgabe des Vertrags zu bebauen und zu nutzen. Er hat damit eine auf Jahrzehnte gesicherte Rechtsposition als Eigentümer des Gebäudes inne.

V. DIE VERGABE VON ERBBAURECHTEN DURCH PRIVATE GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Erinnert man sich der Abneigung, mit der private Grundstückseigentümer der Vergabe von Erbbaurechten vor dem 2. Weltkrieg begegneten - in der gesamten Zeit waren nur 2 Erbbauverträge von einem privaten Grundeigentümer abgeschlossen worden -, ²³⁴⁾ so erstaunt nichts mehr als die starke Verbreitung, die das Rechtsinstitut mit einem Mal unter privaten Vertragspartnern fand. Nach vorsichtigem Beginn Ende der 40er Jahre ließen sich private Grundeigentümer - natürliche wie juristische Personen - mehr und mehr herbei, ihren Grund und Boden in Erbbau zu vergeben, so daß mit dem Jahre 1964 fast ein Viertel aller Nachkriegserbbaurechte auf Privatgelände lasteten. Die Frage nach den Gründen für diesen Gesinnungswandel beantwortet sich leicht: Zum einen hinderte finanzielle Schwäche viele Grundstückseigentümer am Wiederaufbau ihrer im Krieg zerstörten Häuser. Umgekehrt waren die meisten privaten Bauherren in den ersten Nachkriegsjahren nicht in der Lage, das Kapital für ein Grundstück und ein darauf zu erstellendes Gebäude zugleich aufzubringen. Zum anderen versprach die Bestellung eines Erbbaurechts wirtschaftlichen Vorteil. Infolge der steigenden Bodenpreise nahm das Grundstück ständig an Wert zu. Vereinbarung die Kontrahenten im Vertrag zusätzlich die Möglichkeit einer Erhöhung des Erbbauzinses bei steigenden Bodenwerten, so war der Grundeigentümer sicher, daß sich dieser Wert-

²³⁴⁾ Vgl. die Darst. oben S. 57.

zuwachs schon während der Laufzeit des Erbbaurechts, nicht erst nach dessen Ablauf, auszahlte. Endlich stemmten sich manche Grundeigentümer aus ideellen Gründen zwar gegen eine Veräußerung ihres Geländes, nicht aber gegen die Bestellung eines Erbbaurechts. 235) In dieser Lage konnte das Erbbaurecht wie kein anderes Rechtsinstitut den Interessen beider Parteien gerecht werden: dem Streben des Grundeigentümers nach dem Erhalt seines Grundstücks und nach maximalem Gewinn und dem Wunsch des Erbbauberechtigten nach einer auf lange Zeit gesicherten Stellung als Eigentümer des Gebäudes.

Die vielfältigen mit dem Erbbaurecht verfolgten privaten Interessen lassen sich im ganzen in zwei große Gruppen einteilen. Private Grundeigentümer stellten Gelände für den Wohnungsbau und zur gewerblichen Nutzung zur Verfügung. Den Hauptanteil der insgesamt 460 Erbbaurechte (etwa drei Viertel) erhielten die in Freiburg tätigen Baugenossenschaften und gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften sowie Privatleute für Zwecke des Wohnungsbaus. Besonders in den Randgebieten im Osten und Westen Freiburg und im Stadtteil Wiehre entstanden Miet- und Einfamilienhäuser. Manches von der Stadtverwaltung durch Bereitstellung gemeindlichen Grund und Bodens geförderte Bauprogramm wurde so weiter vorangetrieben. Vereinzelt bestellten auch gewerbliche Unternehmen an werkseigenen Grundstücken Erbbaurechte zugunsten von Betriebsangehörigen zur Errichtung von Eigenheimen. - Im fast gänzlich zerstörten Geschäftszentrum der Innenstadt dagegen traten als Erbbauberechtigte Kaufleute auf, um Ladengeschäfte aller Art zu erstellen. Manches Projekt im Stadtkern wurde auf diese Weise verwirklicht. Kaufleute und Handelsgesellschaften erwarben außerdem in den nach dem Krieg neugeschaffenen Industriegebieten Erbbaugelände zum Bau industrieller Anlagen. Eine besondere Art gewerblicher Nutzung betrieben die in Freiburg ansässigen Brauereien: Anstatt schon vorhandene oder neu zu erstellende Gastwirtschaften zu verpachten, vergaben sie diese in etwa 20 Fällen in Erbbau, wenn sich die Kontrahenten verpflichteten, nur die von ihnen - den Brauereien - hergestellten Produkte zu vertreiben.

Die Mannigfaltigkeit der mit dem Erbbaurecht verfolgten Ziele entsprechen die vertraglichen Bestimmungen in einem Großteil der Verträge. Darunter finden sich jedoch viele auf die persönlichen Bedürfnisse der Beteiligten zugeschnittene Vereinbarungen, die allgemeines Interesse nicht wecken. Überdies bediente sich ein

235) Einer Mitteilung des Grundbuchamts Freiburg zufolge war vor allem die bauerliche Bevölkerung in den Randbezirken der Stadt nicht bereit, für den Wohnungsbau benötigtes Gelände, das sich mitunter seit Jahrzehnten in Familienbesitz befand, an gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen zu veräußern, sondern ließ sich lediglich zur Bestellung eines Erbbaurechts überreden.

Teil der privaten Vertragsparteien entweder der städtischen Verträge oder übernahm zumindest ihre wesentlichsten Abreden. Im folgenden wird daher nur auf diejenigen neuen Absprachen eingegangen, die allgemeine Bedeutung beanspruchen können. Die Gliederung in zum Inhalt des Erbbaurechts erklärte und in schuldrechtliche Vereinbarungen wird beibehalten.

Hinsichtlich der Dauer der Erbbauverträge läßt sich eine einheitliche Linie nicht feststellen. Wenn auch die für den Wohnungsbau bestimmten Erbbaurechte meist erst nach 99 Jahren erlöschen, werden aber auch kürzere Laufzeiten von 95, 80, 75, 60 und 50 Jahren verabredet. Dagegen enden Verträge, auf Grund derer Gebäude zur gewerblichen Nutzung errichtet werden sollen, in der Regel schon zu einem erheblich früheren Zeitpunkt, meist nach 40 - 60 Jahren. Auch Laufzeiten von 20 oder 30 Jahren sind keine Seltenheit. Eine Ausnahme aber ist die gelegentlich vereinbarte Dauer von nur 10 oder 15 Jahren.

Von der in der ErbbauVO (§§ 2, 5, 27 Abs. I und 32 Abs. I) gebotenen Möglichkeit, Inhaltsvereinbarungen zu treffen, machen private Kontrahenten reichlichen Gebrauch, wenn auch die Anzahl der Bestimmungen meist geringer und ihre rechtliche Ausgestaltung vergleichsweise weniger differenziert ist als diejenige der in die Musterverträge der Stadt Freiburg oder der übrigen Körperschaften aufgenommenen Abreden. Fast überall finden sich Vorschriften über die Errichtung, Instandhaltung und Verwendung der Bauwerke sowie über die Pflicht des Erbbauberechtigten zur Versicherung der Gebäude und zur Übernahme der öffentlichen Lasten und Abgaben. Weiter behalten sich fast alle Grundeigentümer die Genehmigung zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts vor und lassen sich zudem ein Vorkaufsrecht am Erbbaurecht einräumen, gewähren dann aber dem Erbbauberechtigten meist ein gleiches am Grundstück. In der Regel werden Übereinkünfte über die Voraussetzungen des Heimfallsrechts getroffen, wobei die Heimfallsgründe mehr oder minder zahlreich sind. Als häufigste Fälle, die den Anspruch des Grundstückseigentümers auf Rückübertragung des Erbbaurechts auslösen, werden bestimmt: die Säumnis des Erbbauberechtigten bei der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge, sein Konkurs oder die Anordnung der Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht sowie ein Verstoß gegen die Instandhaltungspflicht der Gebäude.

Sind die bisher dargestellten Absprachen privater Kontrahenten schon aus den Musterverträgen der Stadt und der übrigen Körperschaften bekannt, so ergeben sich Abweichungen im folgenden. Unterschiedlich ist die Höhe der Vergütung beim Heimfall des Erbbaurechts geregelt. Meist liegt sie weit unter der von der Stadt gewährten, im besten Fall nur erreicht sie zwei Drittel des gemeinen Werts der Bauwerke - oder des Erbbaurechts - im Zeitpunkt der Geltendmachung des

Anspruchs. 236) Nicht selten entfällt sie überhaupt. 237) Auch bei Zeitablauf des Erbbaurechts wird oft eine Entschädigung nicht zugestanden. 238) Da zudem ein Erneuerungsvorrecht häufig nicht eingeräumt wird, kann sich diese Zurückhaltung privater Grundstückseigentümer zwar als kurzfristig erweisen. Dem Erbbauberechtigten fehlt der Anreiz, auch im eigenen Interesse zu handeln, wenn er die Gebäude pfleglich behandelt und instandhält. Der Grundeigentümer läuft Gefahr, daß die Bauwerke bei Ablauf des Erbbaurechts - trotz der Instandhaltungspflicht des Erbbauberechtigten - in schlechtem Zustand an ihn zurückfallen. Er wird aber in solchen Fällen selbst kein wirtschaftliches Interesse an der Erhaltung des Gebäudewerts über den Zeitablauf hinaus haben, so daß er darauf verzichten kann, eine Vergütung zu zahlen.

Beträchtliche Unterschiede gegenüber den bereits bekannten Bestimmungen weisen auch die schuldrechtlichen Absprachen privater Parteien auf. Hervorzuheben ist vor allem die Vereinbarung über den Erbbauzins. Zwar ist die Höhe des Zinses dem von der Stadt Freiburg verlangten angepaßt, 239) jedoch verzichten viele Grundeigentümer auf den ersten Rang der Erbbauzinsreallast und erleichtern damit

-
- 236) Als typisch für diese Haltung privater Grundeigentümer mag folgende Bestimmung gelten: "Der Erbbauberechtigte erhält im Falle der Verwirklichung des Heimfallanspruchs folgende Vergütungen, jedoch nur soweit diese 3/4 der von dem Erbbauberechtigten für die erste Herstellung des Bauwerks aufgewendeten Kosten nicht übersteigen: bis zum Ablauf des 10. Jahres 4/6, des 20. Jahres 3/6, des 30. Jahres 2/6 und des 40. Jahres 1/6 des gemeinen Werts des Erbbaurechts zur Zeit der Rückübertragung. Nach Ablauf des 40. Jahres" - der Vertrag lief über 50 Jahre - "erhält der Erbbauberechtigte keine Vergütung."
- 237) In diesem Fall bestimmen die Parteien meist wie folgt: "Endigt das Erbbaurecht durch Heimfall, so ist der Grundstückseigentümer bzw. sind seine Erben nicht verpflichtet, an den Erbbauberechtigten irgendeine Entschädigung zu leisten."
- 238) Die Parteien treffen dann, wenn im Vertrag überhaupt auf diesen Punkt eingegangen wird, eine Vereinbarung folgenden Inhalts: "Bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf gehen die auf dem Erbbaugelände vorhandenen Bauwerke mit ihren sämtlichen Anlagen in das Eigentum des Grundstückseigentümers über, ohne daß dieser zur Leistung einer Entschädigung verpflichtet ist."
- 239) Nach einer Auskunft eines in Freiburg ansässigen gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmens betrug der Erbbauzins auch unter Privaten im allgemeinen 4 v. H. des Bodenwerts, bei gewerblicher Nutzung des Geländes wurden dagegen 5 - 6 v. H. verlangt.

die Beleihbarkeit des Erbbaurechts. Wichtiger aber sind die mannigfachen neuartigen Wertsteigerungsklauseln. Die Parteien orientieren sich nicht an den Bodenwerten und Grundstückspreisen, sondern an Kaufkraft-, Lebenshaltungs- oder Preisindices, ²⁴⁰⁾ an Beamtengehältern oder an den gesetzlichen Altbaumieten. Die schuldrechtlichen Ansprüche auf Neufestsetzung des Erbbauzinses bei einem Ansteigen der jeweiligen Vergleichssätze werden durch Eintragung einer Vormerkung dinglich gesichert. Auf die Gefahr, die von der Vereinbarung derartiger Wertsteigerungsklauseln ausgeht, wurde bereits hingewiesen. ²⁴¹⁾ Zwar ist es dem privaten Grundstückseigentümer, der mit dem Erbbaurecht keine sozialpolitische Aufgabe erfüllt, noch weniger als einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft zuzumuten, sich während der ganzen Laufzeit mit dem gleichen Erbbauzins zu begnügen, während die Preise in allen Lebensbereichen, auch die der Grundstücke, laufend anwachsen. Gerade der Möglichkeit, eine Wertsteigerungsklausel zu vereinbaren, verdankt das Erbbaurecht letztlich seine ungeheure Bedeutung unter den privaten Grundeigentümern nach dem 2. Weltkrieg. Ohne diese Möglichkeit wäre ihre Neigung, Gelände in Erbbau zu vergeben, wohl weit geringer gewesen. Der Erbbauberechtigte ist aber hinsichtlich der Höhe des Erbbauzinses dem Grundstückseigentümer völlig ausgeliefert. Können bei einer Stadtgemeinde, die die Vergabe von Erbbaurechten in großem Umfang betreibt, gegen eine Erhöhung z. B. aus sozialen oder sozialpolitischen Gründen Bedenken bestehen, so sind solche Überlegungen für private Grundeigentümer, die naturgemäß nach maximalem Profit streben, nicht maßgeblich. Obwohl diese andererseits mit der Abrede, den Erbbauzins nach dem Kaufkraft- oder einem anderen Index zu bestimmen, eine im Vergleich zur Stadt Freiburg erfreuliche wirtschaftliche Mäßigung zeigen, ²⁴²⁾ wird das Erbbaurecht dennoch letztlich seines sozialen Inhalts, der sich an verschiedenen Stellen in der ErbbauVO niedergeschlagen hat, beraubt.

240) Stellvertretend für alle sei die folgende Klausel zitiert: "Die Vertrags-teile behalten sich die Nachprüfung der Höhe des vereinbarten Erbbauzinses vor, sobald der Preisindex für die Lebenshaltung in Baden-Württemberg eine Erhöhung von mehr als 25 % erfahren hat. Dieser Preisindex betrug für die mittlere Verbrauchergruppe im Jahre 1959 laut den Statistischen Berichten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg - Spezialstatistik - Von dieser Zahl von ... ist bei der Feststellung der Erhöhung auszugehen."

241) Vgl. die Darst. oben S. 72 ff.

242) Über den wirtschaftlich verfehlten Anknüpfungspunkt der Stadt Freiburg: vgl. oben S. 73.

Die zunächst von der Stadt Freiburg und von der kath. Kirche, dann aber auch von privaten Grundeigentümern ergriffene Möglichkeit, einen variablen Erbbauzins zu verabreden, bedeutet eine Gefahr für das Erbbaurecht überhaupt. War die Bestellung eines Erbbaurechts vor dem Krieg eine echte Hilfe in der Anfangsfinanzierung, so geht nun die Sicherheit für den Bauwilligen dadurch verloren, daß die Grundstückseigentümer verlangen, daß sich die Höhe des Erbbauzinses dem jeweiligen Wert des Grundstücks oder irgendeinem Index anzupassen hat. Während die Wahrscheinlichkeit einer Erhöhung des Zinses bei den öffentlich-rechtlichen Körperschaften geringer, wiewohl die Möglichkeit aber auch hier nicht auszuschließen ist, muß der Erbbauberechtigte, hat er mit einem privaten Grundstückseigentümer kontrahiert, bei einer anhaltenden Preissteigerung in allen Lebensbereichen jederzeit mit einer Verteuerung seines Rechts rechnen. Dadurch wird sich mancher Baulustige von einem Erwerb überhaupt abhalten lassen und eher einen hohen Grundstücksanschaffungspreis als eine jahrzehntelange Unsicherheit in Kauf nehmen. Eine Lösung des Problems bietet sich bei der gegenwärtigen Rechtslage nicht; eine gesetzliche Neuregelung erscheint in diesem Punkt dringend erforderlich. 243)

VI. DIE ENTWICKLUNG DES ERBBAURECHTS NACH DEM 2. WELTKRIEG UND SEINE BEDEUTUNG IN FREIBURG

Das Bild der Entwicklung, die das Rechtsinstitut nach dem 2. Weltkrieg nahm, rundet sich ab. Eine Zusammenfassung verdeutlicht die wesentlichen Gesichtspunkte. Anknüpfend an den Erfolg, der der Stadt Freiburg mit der Vergabe von Erbbaurechten in der Zeit vor 1938 beschieden war, förderte die Stadtverwaltung auch in den Nachkriegsjahren planmäßig den Wohnungsbau auf Erbbaugelände. In noch größerem Umfang als vor dem Krieg trieb sie den Bau von Mietwohnungen und Eigenheimen durch gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen und einzelne Privatleute voran. Waren die Mietwohnungen im wesentlichen zur Aufnahme des durch den "sozialen Wohnungsbau" begünstigten Personenkreises bestimmt, so wiesen Stadt und städtische Stiftungen namentlich mittleren und gehobenen Schichten Gelände zur Errichtung von Einfamilienhäusern zu. Insoweit ist eine Abkehr von der vor 1938 zu beobachtenden Übung festzustellen, durch Bestellung eines Erbbaurechts auch minderbemittelten Kreisen den Bau eines eigenen Hauses mit einem Garten zu ermöglichen. Dieser Kreis der Bevölkerung wurde nach dem Krieg bei der Vergabe eines Einzelgrundstücks nur noch in Ausnahmefällen berücksichtigt. Neben den Wohnungsbau traten neue Bereiche, in denen das Erbbaurecht

243) Vgl. die Darst. oben S. 75.

recht zur Anwendung kam. Die Industrieansiedlung und die Förderung von kulturellen, karitativen oder sportlichen Bauvorhaben suchte die Stadt damit erfolgreich zu bewältigen.

Ein bemerkenswertes Novum der Nachkriegsentwicklung ist das rege Interesse anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften, vor allem aber privater Grundeigentümer am Abschluß von Erbbauverträgen. Für Private bedeutete dies eine einträgliche Geldquelle. Voraussetzung dafür war die Vereinbarung eines veränderlichen Erbbauzinses, eine Klausel, die zuerst in den städtischen Vertrag aufgenommen wurde. Sie stellt eine folgeschwere Neuerung dar; neben ihr treten die übrigen Vertragsänderungen an Bedeutung zurück. Das Erbbaurecht läuft dadurch Gefahr, seiner Ausgestaltung als soziales Recht entfremdet zu werden. Damit aber ist die Bedeutung des Rechtsinstituts als eines zur Gewinnung von Bauland geeigneten Instruments in Frage gestellt. Das Erbbaurecht, zu Beginn dieses Jahrhunderts als wirksames Mittel zur Bekämpfung der Bodenspekulation und -teuerung gepriesen, wird selbst zum Spekulationsobjekt. Zwar ist eine Wertsteigerungsklausel in der Hand einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft solange ungefährlich, als sich diese ihrer sozialen Verantwortung bewußt bleibt. Ob sie aber auf die Dauer der Versuchung einer Erbbauzinserhöhung widerstehen kann, bleibt abzuwarten.

Das Rechtsinstitut hat während der langen Jahrzehnte, in denen es in Freiburg gebräuchlich ist, Wandlungen nicht geringen Ausmaßes erlebt. Von den ersten Anfängen des Jahres 1920 bis zum Jahre 1964 spannt sich ein weiter Bogen. Diente das Erbbaurecht in der Vorkriegszeit ausschließlich dem Wohnungsbau, im besonderen der Befriedigung des Wunsches minderbemittelter Bevölkerungsschichten nach einem eigenen Haus mit Garten, zumindest aber nach einer menschenwürdigen Wohnung, und wurden durch den Bau von Eigenheimsiedlungen in Haslach und am Mooswald bodenreformerische Gedanken in die Tat umgesetzt, so erweiterte sich der Kreis der Verwendungsmöglichkeiten nach dem Krieg bedeutend. Industrien, Kirchen, Schulen und Sportanlagen entstanden auf Erbbaugeländen. Vorrang behielt aber auch jetzt der Wohnungsbau. Wohnungsbau und Erbbaurecht gehörten in Freiburg zusammen, das eine war in dieser Stadt ohne das andere nicht denkbar. Auf wirkungsvolle Weise nutzte die Stadtverwaltung so ihren gewaltigen Grundbesitz zur Erfüllung dieser sozialen Aufgabe. Damit konnte sie der Wohnungsnot in Freiburg begegnen. Mit dem Jahre 1964 stand die überwiegende Mehrzahl der Freiburger Wohnviertel auf Erbbaurechten.

Diese Entwicklung ist zwar mit dem Jahre 1964 nicht abgeschlossen. Neue große Projekte werden in den kommenden Jahren mit Hilfe des Erbbaurechts verwirklicht werden. Eine ganze Trabantenstadt wird im Westen Freiburgs auf Erbbaugelände errichtet. Neue Industrie- und Gewerbebetriebe stehen vor der Vollen-

dung. Jedoch geht der verfügbare Bauboden, der auf diesem Wege der Allgemeinheit nutzbar gemacht werden kann, zur Neige. Für die Zukunft wird die Entwicklung nur weiterzuführen sein, wenn die Stadt Freiburg entweder ihren Waldbestand angreift oder privates Gelände erwirbt.

A N H A N G

=====

Erbbauvertrag

എവിടെ

der Stadt Freiburg im Breisgau – Beurbarungsvermögen –

als Grundstückseigentümerin

und

Geschehen zu Freiburg im Breisgau im Jahre eintaufendneunhundertdreißig

am 193

Vor dem Grundbuchamt, in Gegenwart des Grundbuchbeamten

Justizrat. in Freiburg im Breisgau

erscheinen heute:

als Vertreter der Stadt Freiburg im Breisgau — Beurbarungsvermögen — mit Vollmacht des
Oberbürgermeisters vom in Urchrift bei den Vollzugsakten „Vollmachten“
unter Nr.

Die Erschienenen erklären:

1. Erbbaupertrag.

Die Stadt Freiburg i. Br. — Beurbarungsvermögen — ist laut hiesigem Grundbuch

Band Heft Eigentümerin des Grundstücks Lagerbuch-Nr.

ha a qm groß

Die Stadt Freiburg i. Br. — Beurbarungsvermögen — verpflichtet sich, von dem Grundstück Lagerbuch-Nr.

abzutrennen und auf demselben zugunsten

ein Erbbaurecht unter den diesem Vertrage als wesentlichen Bestandteil beigefügten Bestimmungen zu bestellen.

Die Genehmigung dieses Vertrages durch den Oberbürgermeister wird vorbehalten.

Der Eingang der Genehmigung beim Grundbuchamt erhebt die Mitteilung an alle Beteiligten.

2. Schluß.

1. Die dingliche Einigung, die Eintragungsbewilligung und der Eintragungsantrag werden erklärt,
2. Zur Erklärung der Einigung, Eintragungsbewilligung sowie Antragsstellung wird der städtische Vertreter unter Befreiung von der Beschränkung des § 181 BGB. ermächtigt.
3. In der Eintragungsbewilligung soll zum Ausdruck kommen, daß die §§ 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11 Abs. 1, 12, 13 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 der Bestimmungen zum Erbbaurecht, die teils kraft Gesetzes, teils kraft Vereinbarung als Inhalt des Erbbaurechts gelten, ins Grundbuch eingetragen werden.
4. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Eintragung einer Reallast für den Erbbauzins zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Lgb.-Nr. zu bewilligen nach Maßgabe der Bestimmungen des § 4 zu diesem Vertrag im Betrage von jährlich

... Goldmark

in Worten: Goldmark

und Goldpfennige (eine Goldmark gleich dem Preise von $\frac{1}{2790}$ kg Feingold)

vom 19... ab in halbjährlichen, nachträglich zahlbaren Raten am ersten Tage des Rechnungshalbjahres zahlbar.

Für den Erbbauzins wird Wertbeständigkeit ausbedungen, und zwar entspricht eine Goldmark einer Reichsmark. Diese Gleichstellung gilt so lange, als der Preis für 1 kg Feingold innerhalb der Grenzen von 2640 und 2940 Reichsmark liegt. Werden diese Grenzen überschritten, so kann jeder Vertragsteil die Berechnung der weiteren Zahlung nach dem Feingoldpreis am Tage der Fälligkeit verlangen. Die Bestimmungen dieses Absatzes sollen nicht Bestandteil der dinglichen Einigung sein, sondern nur schuldrechtliche Bedeutung unter den Parteien haben.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich ferner, zu bewilligen, daß für alle Verkaufsfälle je ein Vorkaufsrecht zugunsten des Grundstückseigentümers eingetragen wird nach Maßgabe des § 11 Abs. 2 der Bestimmungen zu diesem Vertrage und daß die Reallast dem Vorkaufsrecht im Range vorgeht.

Von dem Inhalt des Grundbuchs wurde Kenntnis gegeben. Es werden beglaubigte Abschriften verlangt.

Auf Vorlesen dieses Protokolls und der Bestimmungen zum Erbbauvertrag genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

Bestimmungen zum Erbbauvertrag

zwischen

der Stadt Freiburg im Breisgau

(Beurbarungsvermögen)

einerseits

und

andererseits.

§ 1.

Die Stadt Freiburg i. Br., Beurbarungsvermögen, im folgenden kurz die „Stadt“ genannt, verpflichtet sich, vom ab auf dem ihr gehörenden, im Vertrag näher beschriebenen Grundstück zugunsten de ein Erbbaurecht im Sinne der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 unter den in diesem Vertrag aufgeführten Bestimmungen zu bestellen.

§ 2.

Das Erbbaurecht berechtigt und verpflichtet den Erbbauberechtigten, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks Bauwerke zu haben und den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks zum wirtschaftlichen Vorteile dieser Bauwerke zu benützen.

§ 3.

Das Erbbaurecht beginnt am

und erlischt am

§ 4.

Als Erbbauzins zahlt der Erbbauberechtigte in halbjährlichen, nachträglich zahlbaren Raten an die Stadtkasse Freiburg i. Br. jährlich Goldpfennig für 1 qm des mit dem Erbbaurechte belasteten Grundstücks, demnach $\times$ Goldpfennige = Goldmark.

Die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses ist zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers als Reallast im Grundbuch einzutragen.

Diese Reallast muß allen anderen, das Erbbaurecht belastenden Rechten Dritter im Range vorgehen.

Zur Sicherung dieser Festsetzung des Erbbauzinses als Reallast ersten Ranges verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, einen entsprechenden Eintrag in das Erbbaugrundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

§ 5.

Die Stadt steht dafür ein, daß auf dem Gelände keinerlei Rechte Dritter, insbesondere keine Hypotheken lasten. Wegen eines Mangels des Geländes wird keine Gewähr geleistet.

§ 6.

Der Erbbauberechtigte hat die öffentlichen Abgaben, Lasten und Pflichten, die den Grundstückseigentümer und den Gebäudeeigentümer als solchen treffen, zu tragen und zu erfüllen und die Stadt schadlos zu halten, falls sie wegen dieser Abgaben, Lasten und Pflichten in Anspruch genommen werden sollte.

§ 7.

Der Berechtigte ist verpflichtet, das Baumerk auf dem Erbbaugelände, und zwar soweit es möglich ist, schon während der Bauzeit nach seinem jeweiligen Wert gegen Brandschaden zu versichern und fortbauend versichert zu halten.

§ 8.

Wird das Baumerk durch einen Brand oder durch ein sonstiges Ereignis, für welches der Erbbauberechtigte eine Entschädigung erhält, ganz oder teilweise zerstört, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, es wieder herzustellen. Entspricht er dieser Verpflichtung innerhalb einer angemessenen, von der Bestellerin zu stellenden Frist nicht oder nur ungenügend, so ist diese berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vorzunehmen. Der Erbbauberechtigte hat alsdann die Verpflichtung, den Anspruch auf die Versicherungssumme abzutreten.

§ 9.

Mit dem Behauen des Erbbaugeländes, soweit solches zur Überbauung bestimmt ist, muß spätestens am.....19..... nach Maßgabe der vom Oberbürgermeister genehmigten Pläne begonnen werden. Der Bau muß spätestens am.....19..... vollendet sein. Auch spätere Baueränderungen bedürfen der Genehmigung durch den Oberbürgermeister.

Auf dem Gelände dürfen keine Gebäude zum Betriebe eines lärmenden Geschäfts oder überhaupt eines gewerblichen Unternehmens errichtet werden. Eine etwaige diesbezügliche baupolizeiliche Genehmigung setzt diese Bestimmung, sowie den in Absatz 1 gemachten Vorbehalt der Genehmigung des Oberbürgermeisters nicht außer Kraft.

Wird der Bau bis zu dem in Absatz 1 genannten Termin nicht fertiggestellt, wird ohne Genehmigung des Oberbürgermeisters oder unter Abweichung von den genehmigten Plänen gebaut, wird die Überbauung nachträglich geändert oder wird dem im Absatz 2 ausgesprochenen Verbot zuwidergehandelt, so hat der Erbbauberechtigte an die Stadtkasse Freiburg eine von dem

Oberbürgermeister in jedem einzelnen Falle festzusetzende Vertragsstrafe bis zum fünffachen Jahresbetrag des Erbbauzinses zu zahlen. Außerdem ist der Grundstückseigentümer berechtigt, in allen diesen Fällen die in § 12 dieser Bestimmungen ausbedungene Rückübertragung des Erbbaurechts zu verlangen.

Der Erbbauberechtigte ist ferner verpflichtet, die sämtlichen Baumerke und Anlagen während der ganzen Dauer des Erbbaurechts in ordnungsmäßigem Zustand zu erhalten und den wegen der Einhaltung dieser Verpflichtung ergehenden Anordnungen des Oberbürgermeisters zu entsprechen. Unterläßt er dies, so ist die Stadt berechtigt, das ihr zur Erfüllung der Verpflichtung erforderlich erscheinende für Rechnung des Erbbauberechtigten ausführen zu lassen. Die Stadt ist berechtigt, die Einhaltung dieser Verpflichtung zu überwachen und zu diesem Zwecke die Baumerke zu besichtigen.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die ihm nach den vorstehenden Bestimmungen obliegenden Verpflichtungen, soweit sie sich dazu eignen, als Baulasten im Baulastenbuch einzutragen zu lassen.

§ 10.

Die Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken oder sonstigen dinglichen Rechten bedarf der Genehmigung des Oberbürgermeisters. Diese Bestimmung wird, soweit dies nach § 5 der Verordnung über das Erbbaurecht zulässig ist, als Inhalt des Erbbaurechts vereinbart.

§ 11.

Zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder in Teilen ist die Genehmigung des Oberbürgermeisters erforderlich. Im Fall des § 7 der Erbbaurechtsverordnung vom 15. Januar 1919 bleibt der Erbbauberechtigte neben dem Erwerber gesamtschuldnerisch aus diesem Vertrage haftbar. Diese Bestimmung wird als Inhalt des Erbbaurechts vereinbart.

Außerdem steht der Stadt für jeden Fall der Veräußerung des Erbbaurechts ein allgemeines, als dauernde Belastung des Erbbaurechts in das Grundbuch einzutragendes Vorkaufsrecht gemäß §§ 504 ff. 1094 ff. des BGB. zu. Das Recht erlischt jeweils, falls die Stadt nicht innerhalb zweier Monate, nachdem ihr seitens des Erbbauberechtigten von dem Abschluß des einzelnen Veräußerungsvertrages durch Vorlage einer Abschrift desselben Mitteilung gemacht ist, dem Erbbauberechtigten schriftlich erklärt hat, daß sie das Vorkaufsrecht ausübe.

§ 12.

Kommt der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen dem Grundstückseigentümer oder seinen Gläubigern gegenüber nicht nach, bleibt er insbesondere mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge oder des Hypothekenzinses oder der planmäßigen Tilgungsraten länger als ein Jahr im Rückstand, so kann die Stadt die Rückübertragung des Erbbaurechts verlangen, desgleichen im Falle des Konkurses des Erbbauberechtigten, oder wenn eine Zwangsversteigerung oder eine Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird.

Der Erbbauberechtigte erhält im Falle der Verwirklichung des Heimfallsanspruchs eine Vergütung in Höhe von zwei Drittel, bei Zeitablauf drei Drittel des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit der Rückübertragung. Der gemeine Wert wird durch Schätzung dreier Sachverständiger ermittelt, von denen je einen der Oberbürgermeister und der Erbbauberechtigte ernennt, während der dritte von diesen beiden bestellt und mangels Einigung vom Präsidenten des Landgerichts Freiburg ernannt wird.

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Entschädigungssumme in fünf Jahresraten auszuzahlen. Die Raten sind fällig jeweils auf 1. Januar, und zwar erstmals auf 1. Januar des auf die Rückübertragung folgenden Jahres. Bis zum Tage der Zahlung ist die Entschädigungssumme in Höhe des zur Zeit der Rückübertragung des Erbbaurechts geltenden gesetzlichen Zinsjahres zu verzinsen.

Auf die Vergütung werden die Rechte, mit welchen das Erbbaurecht beim Heimfall belastet sein wird, nach der Höhe des Kapitalbetrages der Ablösungssumme oder des Wertes — jeweils mit Nebenleistungen — angerechnet, ohne Rücksicht darauf, ob der Berechtigte persönlich haftet oder nicht. Auch die Forderungen der Stadt an den Erbbauberechtigten werden in Anrechnung gebracht.

Die Bestimmungen dieses Paragraphen werden als Inhalt des Erbbaurechts vereinbart.

§ 13.

Nach Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf sind die auf dem Gelände vorhandenen Bauwerke frei von Rechten Dritter an die Stadt zu übergeben. Für die von der Stadt dafür zu leistende Entschädigung gelten die Bestimmungen des § 12; diese Bestimmung wird als Inhalt des Erbbaurechts vereinbart.

Dem Erbbauberechtigten wird ein Vorrecht auf die Erneuerung des Erbbaurechts eingeräumt. Dieses Vorrecht fällt weg, falls das Gebäude sich zur Zeit der Beendigung des Erbbaurechts in verfallenen Zustande befindet.

§ 14.

Die Zahlung einer etwaigen Entschädigung an den derzeitigen Pächter des Grundstücks ist von dem Erbbauberechtigten zu übernehmen.

§ 15.

Die aus diesem Vertrage jetzt und in Zukunft entstehenden Kosten, insbesondere auch die Grundgebühren, sowie die Vermessungs- und Aussteinerungskosten, hat der Erbbauberechtigte zu tragen.

§ 16.

Im Falle der Veräußerung des Erbbaurechts hat der Erwerber an die Stadtklasse Freiburg i. Br. einen einmaligen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 10 v. H. des Jahresertrages zu zahlen. Für die Entrichtung dieses auf volle Reichsmark abgerundeten Beitrags haftet der Erbbauberechtigte als Gesamtschuldner.

Diese Bestimmungen werden anerkannt.

Freiburg im Breisgau, den.....19....

ANLAGE II
=====

ERBBAUVERTRAG

zwischen

und

Geschehen zu Freiburg im Breisgau am
neunzehnhundert

Vor dem

Notariat — Grundbuchamt — Freiburg i. Br.

Gegenwärtig Justizrat

in Freiburg i. Br.

als Notar — als Grundbuchbeamter

Es sind anwesend

1

als Vertreter

— mit Vollmacht des Oberbürgermeisters vom

in Umschrift verwahrt bei

den Vollzugsakten unter Nr.

des Grundbuchamts Freiburg i. Br.

2

Die Erschienenen erklären zur öffentlichen Urkunde folgenden

Erbbauvertrag

§ 1

(im folgenden „Grundstuckseigentum“ bezeichnet) ist im Grundbuch Freiburg i. Br. als Eigentümer folgend(en) Grundstuck(e) eingetragen

Band Heft Fol. Nr.

Der Grundstückseigentümer bestellt an dem (den) Grundstück(en) Lgb. Nr.

zugunsten von

(im folgenden "Erbbauberechtigter" bezeichnet) als Berechtigte zu je 1/2 ein Erbbaurecht im Sinne der Verordnung vom 15. Januar 1919 unter den in diesem Vertrag aufgeführten Bestimmungen

Die Bestimmungen in den §§ 2, 3, 6 Abs. 1, §§ 7, 8, 10 Abs. 1, § 11 Abs. 1, §§ 12, 13 dieses Vertrages werden als Inhalt des Erbbaurechtes vereinbart, ausgenommen § 8 dritter und letzter Absatz, welcher nur schuldrechtlich gelten.

§ 2

Das Erbbaurecht berechtigt und verpflichtet den Erbbauberechtigten auf oder unter der Oberfläche des Grundstückes Bauwerke zu haben und den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks zum wirtschaftlichen Vorteile dieser Bauwerke zu benützen

§ 3

Das Erbbaurecht beginnt am

und erlischt am

§ 4

Als Erbbauzins zahlt der Erbbauberechtigte in halbjährlichen nachtraglich zahlbaren Raten an

- Freiburg i. Br. jährlich

Deutsche

Mark für 1 qm des mit dem Erbbaurechte belasteten Grundstückes, also

qm X

Deutsche Mark

Deutsche Mark

in Worten

Der Berechnung des Erbbauzinses liegt ein Bodenpreis von 100 DM je qm zugrunde. Die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses beginnt am

Die Vertragsparteien behalten sich eine Nachprüfung der Höhe des vereinbarten Erbbauzinses vor, sobald die Grundstückspreise eine Veränderung von mehr als 15 % gegenüber dem derzeitigen Stand erfahren haben. Sie verpflichten sich, nach dem Ergebnis dieser Nachprüfung bei einer angemessenen Neu festsetzung des Erbbauzinses mitzuwirken und in eine entsprechende Änderung der bedungenen Reallast einzuwilligen. Eine etwaige Unwirksamkeit dieser Vereinbarung berührt die Gültigkeit des Gesamtvertrages nicht.
Absatz 2 siehe Schluß Ziffer 3.

Zur Sicherung des Erbbauzinses ist zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers eine Reallast im Grundbuch einzutragen.

Diese Reallast muß allen anderen, das Erbbaurecht belastenden Rechten Dritter im Range vorgehen

§ 5

Der Grundstückseigentümer steht dafür ein, daß auf dem Gelände keinerlei Rechte Dritter, insbesondere keine Grundpfandrechte lasten. Für die Beschaffenheit des Geländes und für Flächenmaß wird nicht gehaftet.

Der Erbbauberechtigte hat die öffentlichen Abgaben, Lasten und Pflichten, die den Grundstückseigentümer und den Gebäudeeigentümer als solchen treffen, zu tragen und zu erfüllen und den Grundstückseigentümer schadlos zu halten, falls er hierwegen in Anspruch genommen werden sollte.

Die Zahlung einer etwaigen Entschädigung an den derzeitigen Pächter des Grundstücks fällt dem Erbbauberechtigten zur Last.

Die auf das Erbbaugrundstück entfallenden Anliegerbeiträge einschließlich etwaiger Kande'einkosten hat der Erbbauberechtigte zu tragen.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Bauwerk auf dem Erbbaugelände und zwar, soweit es möglich ist, schon während der Bauzeit nach dem jeweiligen Wert gegen Brandschaden zu versichern und fortwährend versichert zu halten.

Wird das Bauwerk durch einen Brand oder durch ein sonstiges Ereignis, für welches der Erbbauberechtigte eine Entschädigung erhält, ganz oder teilweise zerstört, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, es wieder herzustellen. Entspricht er dieser Verpflichtung innerhalb einer angemessenen, von dem Grundstückseigentümer zu stellenden Frist nicht oder nur ungenügend, so ist dieser berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vorzunehmen. Der Erbbauberechtigte hat alsdann die Verpflichtung, den Anspruch auf die Versicherungssumme abzutreten.

Mit dem auf dem Erbbaugrundstück zu errichtenden Bauwerk ist alsbald nach Maßgabe der von dem Grundstückseigentümer und der Baupolizeibehörde genehmigten Pläne zu beginnen. Der Bau muß spätestens am 195 vollendet sein. Auch spätere Bauten und Bauveränderungen bedürfen der Genehmigung des Grundstückseigentümers.

Das Erbbaugelände darf ohne Genehmigung des Grundstückseigentümers für keinen vertragsfremden Zweck, insbesondere nicht für Gewerbebetriebe oder als Lagerplatz oder für Kellametzwecke benutzt werden.

Wenn eine Ausnahmegenehmigung erteilt wird, bleibt die Erhöhung des Erbbauzinses vorbehalten, ~~ebenso wie unter Umständen die Übertragung des Erbbaurechts oder die Übertragung desselben auf Dritte.~~

Werden die vereinbarten Termine über die Fertigstellung der Bauten nicht eingehalten, wird ohne Genehmigung des Grundstückseigentümers oder unter Abweichung von den genehmigten Plänen gebaut, wird die Überbauung nachträglich geändert oder wird der Bestimmung des Absatzes 2 zuwidergehandelt, so hat der Erbbauberechtigte an — Freiburg i. Br. eine von dem Grundstückseigentümer in jedem einzelnen Falle festzusetzende Vertragsstrafe bis zum fünffachen Jahresbetrag des Erbbauzinses zu zahlen. Außerdem ist der Grundstückseigentümer berechtigt, in allen diesen Fällen die im § 12 dieses Vertrages ausbedungene Übertragung des Erbbaurechts zu verlangen.

Der Erbbauberechtigte ist ferner verpflichtet, sämtliche Bauwerke und Anlagen während der ganzen Dauer des Erbbaurechts in ordnungsmäßigem Zustande zu halten und den wegen der Einhaltung dieser Verpflichtung ergehenden Anordnungen des Grundstückseigentümers zu entsprechen. Unterläßt er dies, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, das zur Erfüllung der Verpflichtung Erforderliche für Rechnung des Erbbauberechtigten ausführen zu lassen. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Einhaltung dieser Verpflichtung zu überwachen und zu diesem Zwecke die Bauwerke zu besichtigen.

Der Erbbauberechtigte muß die ihm nach den vorstehenden Bestimmungen obliegenden Verpflichtungen, soweit sie sich dazu eignen, als Baulasten im Baulastenbuch eintragen lassen.

Dem jeweiligen Eigentümer des (der) Erbbaugrundstücks(e) steht für alle Verkaufsfälle ein allgemeines, als dauernde Belastung des Erbbaurechts in das Grundbuch einzutragendes Vorkaufsrecht gemäß §§ 504 ff. 1094 ff. BGB. zu. Der Grundstückseigentümer muß das Vorkaufsrecht innerhalb von zwei Monaten ausüben. Die Frist beginnt mit dem Empfang der Mitteilung durch Vorlage einer Abschrift des Kaufvertrages.

§ 10

Die Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden und Keillasten bedarf der Genehmigung des Grundstückseigentümers.

Der Grundstückseigentümer wird in der Regel nur solche Belastungen genehmigen, die innerhalb von zwei Drittel des amtlichen Schätzwertes der Bauwerke einschließlich des Zubehörs und des kapitalisierten Erbbauzins liegen.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, eine Hypothek, Grund- oder Rentenschuld löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt. Der Grundstückseigentümer behält sich im Einzelfall vor, auf Kosten des Erbbauberechtigten die Eintragung von Löschungsvormerkungen nach §§ 883 und 1179 BGB. zu seinen Gunsten zu verlangen.

Die Genehmigung des Grundstückseigentümers ist auch zur Belastung des Erbbaurechts mit sonstigen dinglichen Rechten erforderlich. Diese Verpflichtung hat der jeweilige Erbbauberechtigte seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

§ 11

Zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder im Teilen ist die Genehmigung des Grundstückseigentümers erforderlich. Im Falle des § 7 der Erbbaurechtsverordnung vom 15. Januar 1919 bleibt der Erbbauberechtigte neben dem Erwerber gesamtschuldnerisch aus diesem Vertrag haftbar.

Bei Veräußerung des Erbbaurechts hat der Erwerber an

Freiburg i. Br. einen einmaligen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 10 v. H. des Jahreserbbauzinses zu zahlen. Für die Entrichtung dieses Beitrags haften der Erbbauberechtigte und der Erwerber als Gesamtschuldner.

~~Der Grundstückseigentümer wird der Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts durch den Erwerber im Falle des § 7 der Erbbaurechtsverordnung vom 15. Januar 1919 bedürftig. Im Falle des § 7 der Erbbaurechtsverordnung vom 15. Januar 1919 bleibt der Erbbauberechtigte neben dem Erwerber gesamtschuldnerisch aus diesem Vertrag haftbar.~~ Absatz 3 siehe Schluß Ziffer 4.

§ 12

Kommt der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen dem Grundstückseigentümer oder seinen Gläubigern gegenüber nicht nach, bleibt er insbesondere mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge, mit den Zinsen der Grundpfandrechte oder der planmäßigen Tilgungsraten länger als 1 Jahr im Rückstand, so kann der Grundstückseigentümer die Übertragung des Erbbaurechts auf sich verlangen, desgleichen im Falle des Konkurses des Erbbauberechtigten oder bei einer Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts (Heimfall).

Der Erbbauberechtigte erhält im Falle der Verwirklichung des Heimfallsanspruchs eine Vergütung in Höhe von zwei Drittel, bei Heimfall nach Zeitablauf drei Drittel des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit der Rückübertragung. Der gemeine Wert wird durch Schätzung dreier Sachverständiger ermittelt, von denen der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte je einen ernennen, während der Dritte von diesen beiden bestellt und mangels Einigung vom Präsidenten des Landgerichts Freiburg i. Br. ernannt wird.

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Entschädigungssumme in 5 Jahresraten abzuzahlen. Die Raten sind jeweils auf 1. Januar und zwar erstmals auf 1. Januar des auf die Übertragung folgenden Jahres fällig. Bis zum Tage der Zahlung ist die Entschädigungssumme in Höhe des zur Zeit der Rückübertragung des Erbbaurechts geltenden gesetzlichen Zinssatzes zu verzinsen.

Auf die Vergütung werden die Rechte, mit welchen das Erbbaurecht beim Heimfall etwa belastet ist, nach der Höhe des Kapitalbetrages der Ablosungssumme oder des Wertes — jeweils mit Nebenleistungen — angerechnet, ohne Rücksicht darauf, ob der Berechtigte persönlich haftet oder nicht. Auch die Forderungen des Grundstückseigentümers an den Erbbauberechtigten werden in Anrechnung gebracht.

§ 13

Nach Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf und die auf dem Gelände vorhandenen Bauwerke frei von Rechten Dritter an den Grundstückseigentümer zu übergeben. Für die von ihm dafür zu leistende Entschädigung gelten die Bestimmungen des § 12.

Dem Erbbauberechtigten wird ein Vorrecht auf die Erneuerung des Erbbaurechts eingeräumt. Dieses Vorrecht fällt weg, falls das Gebäude sich bei Beendigung des Erbbaurechts in verfallertem Zustand befindet.

§ 14

Sofern der Grundstückseigentümer bereit ist, Erbbaugelände zu verkaufen, kann der Erbbauberechtigte das Grundstück käuflich erwerben. Der Kaufpreis bestimmt sich in diesem Falle nach den in jenem Zeitpunkt maßgeblichen Grundstückswerten.

§ 15

Die aus diesem Vertrage jetzt und in Zukunft entstehenden Kosten, insbesondere auch die Grundbuchgebühren sowie die Vermessungs- und Aussteuungskosten, hat der Erbbauberechtigte zu tragen.

Grundbucheinträge

Die Vertragsteile sind über die Bestellung des Erbbaurechts einig. Sie bewilligen und beantragen, im Grundbuch einzutragen:

1. das (die) bestellte(n) Erbbaurecht(e) an dem (den) Grundstück(en) Lgb. Nr. _____ zu Gunsten der (des) _____

— Anteil je 1/____ mit den im § 1 des Vertrages als Inhalt des Erbbaurechts bezeichneten Bestimmungen;

2. zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des (der) obigen Erbbaugrundstücks(e)
 - a) vorrangig die in § 4 Abs 1 vereinbarte(n) Reallast(en) für Erbbauzins, mit Vorkaufrecht nach § 4 Abs 2
 - b) mit Rang nach a) das (die) in § 9 vereinbarte(n) Vorkaufrecht(e).

Die Eintragungen können nur gleichzeitig vollzogen werden.

Schluss

1. Die Genehmigung des Vertrages durch — den Stadtrat — die Stiftungsbehörden — wird vorbehalten. Der Eingang der (Genehmigung(en)) bei dem Notariat — Grundbuchamt — ersetzt die Bekanntgabe an die Beteiligten.
2. Beantragt werden:
 - a) Beglaubigte Vertragsabschrift für das Finanzamt — Bewertungsstelle —,
 - b) Vertragsaufsertung für das Grundbuchamt Freiburg i. Br. zum Vollzug,
 - c) begl. Vertragsabschriften für den Grundstückseigentümer und _____ für den Erbbauberechtigten.

3. § 4 Abs. 2 des Erbbauvertrages lautet:

Die Vertragsteile behalten sich eine Nachprüfung der Höhe des vereinbarten Erbbauzinses vor, sobald die Grundstückspreise eine Veränderung von mehr als 15 v. H. gegenüber dem derzeitigen Stande erfahren haben. Sie verpflichten sich, bei Vorliegen dieser Voraussetzung die Höhe des Erbbauzinses neu festzusetzen und zwar in dem Verhältnis, in dem sich der Grundstückswert (Bodenwert) gegenüber dem Wert bei Vertragsabschluß geändert hat. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich ferner, in eine entsprechende Änderung der bedungenen Reallast einzuwilligen. Diese Bestimmung findet Anwendung, sobald eine Änderung der Grundstückspreise um 15 v. H. gegenüber dem Stande bei der letzten Neu festsetzung des Erbbauzinses eingetreten und im Grundbuch eingetragen ist. Der Anspruch des jeweiligen Grundstückseigentümers auf Inhaltsänderung der Reallast gemäß vorstehender Vereinbarung ist im Grundbuch vorzumerken.

4. § 11 Abs. 3 des Erbbauvertrages lautet:

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, bei einer Veräußerung des Erbbaurechts von dem Erwerber die Übernahme aller Verpflichtungen aus dem Erbbauvertrag, welche nicht Inhalt des Erbbaurechts sind, ausdrücklich zu verlangen. Der Grundstückseigentümer macht die Genehmigung zur Veräußerung des Erbbaurechts von einer solchen Übernahme der Verpflichtungen durch den Erwerber abhängig.

Erbbauvertrag

zwischen

und

§ 1

(1)
(im folgenden „Grundstückseigentümer“ bezeichnet) ist im Grundbuch Freiburg i. Br. als Eigentümer
folgenden Grundstücks eingetragen:

**Erbbaugrundstück
und Erbbaurecht**

Band Heft Lgb. Nr.

(2) Der Grundstückseigentümer bestellt an dem Grundstück Lgb. Nr.

zwecks Errichtung

ein Erbbaurecht gemäß der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. 1. 1919 (RGBl. S. 72)

für die Zeit bis

zugunsten

(im folgenden „Erbbauberechtigter“ bezeichnet) — als Berechtigte zu je $\frac{1}{2}$ —.

(3) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Gebäude nicht erforderlichen Teil des Grundstücks.

§ 2

(1) Als Erbbauzins zahlt der Erbbauberechtigte in halbjährlichen nachträglich zahlbaren Raten an den Grundstückseigentümer jährlich Deutsche Mark für ein qm des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks, also

Erbbauzins

..... qm × Deutsche Mark = Deutsche Mark,

in Worten: Deutsche Mark

(2) Der Berechnung des Erbbauzinses liegt ein Grundstückspreis von DM/qm zugrunde.

(3) Die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses beginnt mit dem Tage der Übergabe des Grundstücks an den Erbbauberechtigten, das ist der

Bis zum Tage der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch wird der vereinbarte Erbbauzins als Pacht für das Erbbaugrundstück geschuldet.

(4) Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen sowie ein Zurückbehaltungsrecht an dem Erbbauzins wird ausgeschlossen.

(5) Der jährliche Erbbauzins ist zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers an erster Rangstelle im Grundbuch einzutragen.

§ 3

Vereinbarung eines neuen Erbbauszinses

- (1) Es verpflichten sich für die Dauer des Erbbaurechts der Grundstückseigentümer gegenüber dem jeweiligen Erbbauberechtigten und der Erbbauberechtigte gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer:
 - a) einen neuen Erbbauszins zu vereinbaren, so oft die Grundstückspreise in gleicher oder in ähnlicher Lage eine Veränderung von mehr als 25 v. H. gegenüber dem Stande bei der letzten Festsetzung erfahren haben;
 - b) das Erbbaurecht in Höhe des vereinbarten neuen Erbbauszins zu belasten.
- (2) Bei der jeweiligen Vereinbarung gemäß Abs 1 soll der Erbbauszins v. H. des neuen Grundstückspreises betragen. Können sich die Vertragsteile nicht über die Höhe des neuen Erbbauszins einigen, so gilt die Schiedsgutachtervereinbarung gemäß § 9 Abs. 2 entsprechend.
- (3) Die Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Einräumung des neuen Erbbauszinses ist zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks durch Vormerkung zu sichern, wobei der neue Erbbauszins in Höhe des einfachen Betrages des Erbbauszinses gemäß § 2 Abs. 1 vorzumerken ist, und zwar mit Rang unmittelbar nach dem Vorkaufsrecht gemäß § 10.
- (4) Ist der vereinbarte neue Erbbauszins höher als der eingetragene Erbbauszins, so ist der vorgemerkte Anspruch auf Belastung des Erbbaurechts nur in der Höhe umzuschreiben, welche den bereits eingetragenen Erbbauszins übersteigt.
- (5) Ist der vereinbarte neue Erbbauszins niedriger als der bereits eingetragene, so ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, in Höhe des Minderungsbetrages die Teillöschung des Erbbauszinses zu bewilligen.
- (6) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer
 - a) in den Fällen der Abs. 1 und 2 einen Zuschlag in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen dem eingetragenen Erbbauszins und den jeweils darüber hinausgehenden neuen Erbbauszins zu zahlen. Diese Zahlungsverpflichtung ist mit der sich aus dem neuen Erbbauszins ergebenden identisch;
 - b) nach Umschreibung der Vormerkung jeweils die Eintragung einer neuen Vormerkung zur Sicherung der weiteren Ansprüche des jeweiligen Grundstückseigentümers gemäß Abs. 1 und 2 zu bewilligen.
- (6) Eine etwaige Unwirksamkeit der Bestimmungen dieses Paragraphen berührt die Gültigkeit des Gesamtvertrages nicht.

§ 4

Abgaben und Lasten

Der Erbbauberechtigte hat von der Besitzübergabe an die öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben und Lasten, die den Grundstückseigentümer und den Gebäudeeigentümer als solchen treffen, zu tragen und den Grundstückseigentümer schadlos zu halten, falls dieser hierwegen in Anspruch genommen werden sollte.

§ 5

Errichtung des Bauwerkes

- (1) Das Bauvorhaben des Erbbauberechtigten muß nach den auch vom Grundstückseigentümer zu genehmigenden Plänen bis bezugsfertig ausgeführt sein.
- (2) Das Erbbaugrundstück darf ohne Genehmigung des Grundstückseigentümers für keinen vertragfremden Zweck benützt werden.

§ 6

Versicherung des Bauwerkes

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das auf dem Erbbaugrundstück errichtete Bauwerk — soweit möglich schon während der Bauzeit — nach dem jeweiligen Wert gegen Brandschaden zu versichern und fortwährend versichert zu halten.
- (2) Wird das Bauwerk durch einen Brand oder durch ein sonstiges Ereignis, für welches der Erbbauberechtigte eine Entschädigung erhält, ganz oder teilweise zerstört, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, es wieder herzustellen.

§ 7

Veräußerung und Belastung

- Der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers
- a) zu allen baulichen Veränderungen und etwaigen weiteren Bauwerken, soweit hierzu eine baupol. Genehmigung erforderlich ist,
 - b) zur Veräußerung des Erbbaurechts im ganzen oder in Teilen,
 - c) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden), Reallasten, Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten.

§ 8

Heimfall

- (1) Der Grundstückseigentümer hat das Recht, die Übertragung des Erbbaurechts zu verlangen (Heimfallanspruch), wenn der Erbbauberechtigte
 - a) in Vermögensverfall gerät, insbesondere wenn über sein Vermögen ein Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet, die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet wird;
 - b) mit dem Erbbauszins mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist;
 - c) seiner Bauverpflichtung gemäß § 5 Abs. 1 nicht rechtzeitig nachkommt. Der Heimfallanspruch besteht jedoch nicht, wenn die Nichteinhaltung der Frist auf Umständen beruht, die der Erbbauberechtigte nicht zu vertreten hat;
 - d) der Bestimmung des § 7 Buchstabe a) zuwiderhandelt;
 - e) den Verpflichtungen gemäß §§ 4, 5 Abs. 2 oder 6 trotz angemessener Fristsetzung nicht nachkommt.
- (2) Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auch verlangen, wenn das Grundstück für Zwecke benötigt wird, für welche die Enteignung zulässig wäre.

§ 9

- (1) Der Erbbauberechtigte erhält bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf und im Falle des § 8 Abs. 2 ein Entschädigung in Höhe von drei Dritteln bei Übertragung infolge Geltendmachung des Heimfallanspruchs gemäß § 8 Abs. 1 eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des gemeinen Werts des Bauwerks zur Zeit des Ablaufs bzw. der Übertragung. Von der Entschädigung ausgeschlossen sind diejenigen Bauwerke, die der Erbbauberechtigte ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers erstellt hat.
- (2) Der gemeine Wert wird durch den Gutachterausschuß gemäß §§ 136 ff. Bundesbaugesetz ermittelt. Falls diese Einrichtung nicht mehr bestehen sollte, ohne daß ein Funktionsnachfolger bestimmt ist, erfolgt die Wertermittlung durch drei Sachverständige, von denen der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte je einen ernennen, während der dritte von diesen beiden bestellt und mangellos Einigung vom Präsidenten des Landgerichts Freiburg i. Br. ernannt wird.
- (3) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Entschädigungssumme in fünf Jahresraten abzuzahlen. Die Raten sind jeweils auf 1. Januar, und zwar erstmals auf 1. Januar des auf den Zeitablauf oder die Übertragung folgenden Jahres fällig. Die Entschädigungssumme ist von der Entstehung des Anspruchs an bis zum Tage der Zahlung in Höhe des gesetzlichen Zinssatzes zu verzinzen.
- (4) Auf die Entschädigung werden die Rechte, mit welchen das Erbbaurecht beim Heimfall etwa belastet ist, nach der Höhe des Kapitalbetrages der Ablössungssumme oder des Wertes — jeweils mit Nebenleistungen — angerechnet, ohne Rücksicht darauf, ob der Berechtigte persönlich haftet oder nicht. Etwasige Forderungen des Grundstückseigentümers an den Erbbauberechtigten werden angerechnet.

Entschädigung
für Bauwerke
bei Zeitablauf
und Heimfall

§ 10

Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Eigentümer das Erbbaugrundstück ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaurecht ein.

Vorkaufsrecht

§ 11

- (1) Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, das Erbbaugrundstück grundbuchmäßig lastenfrei zu übergeben. Für die Richtigkeit des Flächenmaßes, uneingetragene wirksame Lasten und die Bodenbeschaffenheit wird nicht gehaftet. Eine etwaige Pächterentschädigung fällt dem Erbbauberechtigten zur Last.
- (2) Der Grundstückseigentümer erteilt die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts gemäß § 7 Buchstabe c) in der Regel nur erteilen, wenn die Belastungen innerhalb von zwei Dritteln des amtlichen Schätzwerts der Bauwerke einschließlich des Zubehörs und des kapitalisierten Erbbauzinses liegen. Er behält sich im Einzelfall vor, bei Grundpfandrechten die Eintragung von Löschungsvormerkungen gemäß §§ 1179 und 1163 BGB zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks zu verlangen.
- (3) Der Grundstückseigentümer behält sich vor, die Erhöhung des Erbbauzinses bei einer Genehmigung der Änderung des Verwendungszwecks (§ 5 Abs. 2) zu verlangen.
- (4) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen, um die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen gemäß §§ 5 und 7 Buchstabe a) zu überprüfen.

Rechte und Pflichten
des Grund-
stückseigentümers

§ 12

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Belastung des Erbbaurechts mit anderen als den in § 7 Buchstabe c) aufgeführten dinglichen Rechten die Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen.
- (2) Im Falle des § 7 Abs. 3 der Verordnung über das Erbbaurecht bleibt der Erbbauberechtigte neben dem Erwerber gesamtschuldnerisch aus diesem Vertrage haftbar.
- (3) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das zu errichtende Bauwerk an das öffentliche Versorgungsnetz für Elektrizität und Gas (zweischienige Versorgung) anzuschließen. Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen diese Verpflichtung verfällt der Erbbauberechtigte in eine Vertragsstrafe in Höhe von

Pflichten des
Erbbauberechtigten

Deutsche Mark.

- (4) Bei Veräußerung des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer einen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 10 v. H. des Jahreserbbauzinses, mindestens jedoch 10.— DM und höchstens 150.— DM zu zahlen.
- (5) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Veräußerung des Erbbaurechts von dem Erwerber die Übernahme aller Verpflichtungen aus dem Erbbaurecht, welche nicht Inhalt des Erbbaurechts sind, ausdrücklich zu verlangen. Der Grundstückseigentümer macht die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts von einer solchen Übernahme der Verpflichtungen durch den Erwerber abhängig.

§ 13

Mehrere Erbbauberechtigte übernehmen sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Tatsachen, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, wirken für und gegen jeden von ihnen.

Mehrere
Erbbauberechtigte

§ 14

Der Erbbauberechtigte hat alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag entstehenden Kosten sowie die Kosten der Vermessung und Vermarkung zu tragen.

Kosten

§ 15

Erfüllungsort für sämtliche Leistungen aus diesem Vertrag und Gerichtsstand ist Freiburg i. Br.

Erfüllungsort
und Gerichtsstand

Grundbucheklärungen

Die Vertragsschließenden sind über die Bestellung des Erbbaurechts einig. Sie vereinbaren die Bestimmungen der §§ 4 bis 9 neben den gesetzlichen Bestimmungen als Inhalt des Erbbaurechts.
Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen, im Grundbuch einzutragen:

1. das vereinbarte Erbbaurecht an dem Grundstück Lgb. Nr. zugunsten

— Anteil je $\frac{1}{2}$ —;

2. auf dem Erbbaurecht an Lgb. Nr. zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks — mit Rang nacheinander —

a) den jährlichen Erbbauzins gemäß § 2 Abs. 1

b) das Vorkaufrecht gemäß § 10,

c) die Vormerkung auf Einräumung eines neuen Erbbauzinses in Höhe von jährlich DM
gemäß § 3 Abs. 1 und 2.

Schluß

Beantragt werden:

a) zwei beglaubigte Vertragsabschriften für das Finanzamt,

b) Vertragsausfertigung für das Grundbuchamt Freiburg i. Br. zum Vollzug,

c) beglaubigte Vertragsabschriften für den Grundstückseigentümer und für den Erbbauberechtigten.

Erbbauvertrag

Zwischen

der Bundesrepublik Deutschland (Bundeseseisenbahnvermögen), vertreten durch die Bundesbahndirektion

(Besteller)

und

de

(Erbbauberechtigter)

wird folgender Vertrag abgeschlossen.

§ 1 Gegenstand und Dauer des Erbbaurechts

(1) Die Deutsche Bundesbahn bestell dem Erbbauberechtigten an dem — den *) — der Bundesrepublik Deutschland (Bundeseseisenbahnvermögen) gehörenden, in

(Ort),

(Straße oder Lage)

gelegenen, — qm großen, im Grundbuch von

Bund —, Blatt — eingetragenem Grundbuch —.

Gemarkung —

Flur —

Flurstück —

ein Erbbaurecht nach den Vorschriften der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (Reichsgesetzblatt S 72 ff) und den nachstehenden Bestimmungen.

(2) Die Dauer des Erbbaurechts beträgt . 99 . Jahre vom Tage der Eintragung in das Grundbuch an gerechnet.

§ 2 Rechte des Erbbauberechtigten

(1) Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, auf dem Erbbaugelände Wohngebäude mit den demselben zugehörigen Nebengebäuden und Anlagen zu errichten. Sind bereits Gebäude oder Gebäudeteile auf dem Grundstück vorhanden, so ist er berechtigt, diese zu besitzen und vom 1. des auf die Eintragung des Erbbaurechts folgenden Monats an zu nutzen oder zum Wiederaufbau für Wohnungen zu verwenden, und, wo es zweckmäßig ist, mit besonderer Genehmigung des Bestellers in ihnen Wohnungseinbauten oder -ausbauten vorzunehmen.

(2) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Gebäude nicht erforderlichen Teil des Geländes, dem der Erbbauberechtigte in jeder dem wirtschaftlichen Zwecke der Gebäude dienenden Weise, z B als Hausgarten oder Hofraum, zu verwenden berechtigt ist.

§ 3 Herstellung der Bauwerke

(1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, dem Besteller einen Baubezugsplan für das Erbbaugelände vorzulegen und die Gebäude nur nach den vom Besteller geprüften und genehmigten Bauentwürfen, Baubeschreibungen, Kostenanschlägen und Finanzierungsplänen errichten, ändern, ergänzen oder wiederherstellen zu lassen.

(2) Er ist verpflichtet, die vorgesehenen Bauten innerhalb von — Jahren nach Bestellung des Erbbaurechts zu beginnen und innerhalb eines weiteren Jahres bezugsfertig herzustellen.

(3) Gewerbliche Anlagen, Betriebsstätten oder Verkaufsstellen dürfen auf dem Erbbaugelände nur mit jederzeit widerruflicher Einwilligung des Bestellers errichtet, eingebaut, betrieben oder vergeben werden.

*) Mitunterzeichnetes steht

§ 4 Verwendung der Gebäude und Wohnungen

(1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugelände vorhandenen oder zu erstellenden Wohnungen nur an Eisenbahner-aktive Bedienstete des Bestellers zu vergeben, die von der Bundesbahndirektion oder einer von ihr benannten Stelle bestimmt werden, und auch eine Untervermietung nur an diesen Personenkreis zuzulassen. Die Bundesbahndirektion kann auf ihr Auswahlrecht ausdrücklich verzichten oder gestatten, daß die Wohnungen im Einzelfalle oder in einem bestimmten Umlange auch an nicht im aktiven Dienst stehende Eisenbahner vergeben werden.

(2) Der Eintritt in bestehende Miet- oder Nutzungsverträge über Vertragswohnungen darf anderen Personen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Bundesbahndirektion gestattet werden.

(3) Das bestehende Freiwerden einer Wohnung oder eines Wohnungsteils hat der Erbbauberechtigte, unabhängig von der Anzeige des Eisenbahners, der Bundesbahndirektion oder der von ihr benannten Stelle unverzüglich schriftlich mitzuteilen, damit diese einen anderen Eisenbahner als Mieter zuweisen kann. Teilt die Bundesbahndirektion oder die von ihr benannte Stelle dem Erbbauberechtigten mit, daß sie über die Wohnung nicht verfügen will, oder hat sie auf ihr Vorschlagsrecht verzichtet, so hat der Erbbauberechtigte das Recht zur Besetzung. Dabei soll der Eisenbahner berücksichtigt werden. Wird die Wohnung wieder frei, so ist sie der Bundesbahndirektion oder der von ihr benannten Stelle erneut anzubieten.

(4) Der Besteller ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Kündigung einer Wohnung und ihre Räumung (notfalls im Klagewege) zu verlangen, wenn der Eisenbahner an einen anderen Dienstort versetzt wird, oder der Wohnungsinhaber nicht oder nicht mehr aktiver Eisenbahner ist. Der Erbbauberechtigte ist daher verpflichtet, in einer Zusatzvereinbarung zum Miet- oder Nutzungsvertrag ein Kündigungsrecht für diese Fälle festzulegen. Die Kündigungsfrist ergibt sich aus dem diesem Vertrag beigelegten Muster der Zusatzvereinbarung zum Miet- oder Nutzungsvertrag. Der Erbbauberechtigte darf den Miet- oder Nutzungsvertrag nur mit schriftlicher Einwilligung der Bundesbahndirektion kündigen.

(5) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, der Bundesbahndirektion binnen 4 Wochen nach Fertigstellung und Vergebung der zu erstellenden Vertragswohnungen ein Verzeichnis der Wohnungsinhaber auf vorgeschriebenem Muster einzureichen. Die Bundesbahndirektion kann solche Verzeichnisse später von Fall zu Fall oder in bestimmten Zeitabständen für alle Wohnungen auf dem Erbbaugelände verlangen.

(6) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, mit den Inhabern der Wohnungen Mietverträge — Nutzungsverträge*) — nach den Mustern, die gemäß § 7 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in Verbindung mit § 11 der DVO verbindlich sind — nach dem Muster des Deutschen Einheitsmietvertrags*) — abzuschließen. Er hat zusätzliche Vereinbarungen über die Zweckbestimmung und Kündigung von Vertragswohnungen nach dem beigelegten Muster zu treffen.

§ 5 Höhe der Mieten

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Mieten für die zu errichtenden Wohnungen nach den Grundsätzen für gemeinnützige Wohnungsunternehmen festzusetzen. Die Mieten dürfen die Kosten- oder Richtsatzmieten nicht übersteigen und müssen vom Besteller genehmigt werden. Die Mieten in Wohnungen von Gebäuden, die sich bei Abschluß des Erbbauvertrags bereits auf dem Erbbaugelände befinden, dürfen nur mit Zustimmung des Bestellers geändert werden.

§ 6 Erhaltung der Bauwerke

(1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugelände vorhandenen oder später errichteten Bauwerke nebst Zubehör und Anlagen stets in einem guten Bauzustand zu erhalten. Ferner hat er dafür zu sorgen, daß die Wohnungen in einem einwandfreien Zustand sind und den gesundheitlichen Anforderungen entsprechen.

(2) Die Bauwerke und übrigen Anlagen dürfen ohne schriftliche Einwilligung des Bestellers weder ganz noch teilweise abgebrochen oder wesentlich verändert werden.

(3) Der Erbbauberechtigte ist ferner verpflichtet, sämtliche auf dem Erbbaugelände vorhandenen oder später errichteten Bauwerke nach ihrem vollen Wiederherstellungswerte gegen Brandschaden zu versichern und fortwährend zum vollen Zeitwert (Ersatzwert) versichert zu halten. Der Nachweis hierüber ist dem Besteller jederzeit auf Verlangen vorzulegen. Werden die Baulichkeiten durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so hat der Erbbauberechtigte sie innerhalb einer vom Besteller gesetzten Frist und nach den von ihm genehmigten Bauplänen und Kostenanschlägen wiederherzustellen. Eine zur Auszahlung gelangende Versicherungssumme ist nur zur Wiederherstellung zu verwenden.

(4) Kommt der Erbbauberechtigte den Verpflichtungen unter Abs 1 und 3 trotz Mahnung innerhalb einer angemessenen, vom Besteller zu bestimmenden Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Besteller berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vorzunehmen und nicht gezahlte Versicherungsbeträge an Stelle des Erbbauberechtigten als Vorschuß zu entrichten.

§ 7 Einmalige und wiederkehrende Lasten

Die wiederkehrenden öffentlichen Lasten des Erbbaugeländes hat der Erbbauberechtigte vom 1. des auf die Dienstbarkeit folgenden Monats an zu tragen. Soweit der Erbbauberechtigte aus dem Erbbaugelände und darauf vorhandenen Gebäuden oder Gebäudeteilen Erträge hat, muß er die wiederkehrenden öffentlichen Lasten vom 1. des auf die Eintragung des Erbbaurechts folgenden Monats an tragen. Die einmaligen öffentlichen Lasten trägt der Besteller — Erbbauberechtigte*) —.

*) Nichtzutreffendes streichen

§ 8 Veräußerung und Belastung

Zu jeder Veräußerung des Erbbaurechts bedarf der Erbbauberechnigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Bestellers. Das gleiche gilt für eine Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden oder Reallasten sowie für die Änderung des Inhalts einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder Reallast, die eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.

§ 9 Besichtigungsgerecht

Der Besteller ist befugt, das Erbbaugelände und die Bauwerke zu jeder angemessenen Tageszeit besichtigen und untersuchen zu lassen.

§ 10 Heimfallrechte

Der Besteller ist berechtigt, vom Erbbauberechnigten die Übertragung des Erbbaurechts an sich oder einen von ihm bezeichneten Dritten zu verlangen, wenn

- a) der Erbbauberechnigte die Zahlungen einstellt, in Konkurs gerät oder sein Geschäftsbetrieb aufgelöst wird,
- b) die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet wird,
- c) der Erbbauberechnigte mit dem Erbbauzins in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist,
- d) der Erbbauberechnigte die vom Besteller genehmigten Bauten nicht oder anders als die in § 3 Abs 1 dieses Vertrags genehmigten Bauten durchführt,
- e) der Erbbauberechnigte den Verpflichtungen in den §§ 3 bis 9 dieses Vertrags zuwider handelt und ihnen auch nach schriftlicher Mahnung nicht nachkommt.

§ 11 Vergütung bei Zeitablauf und Heimfall

(1) Bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf zahlt der Besteller dem Erbbauberechnigten eine Vergütung für die von ihm errichteten Bauwerke in Höhe von zwei Drittel des gemeinen Wertes, den die Bauwerke zu diesem Zeitpunkt haben.

(2) Beim Heimfall (§ 10) gilt Absatz 1 für den Zeitpunkt der Rückübertragung mit der Einschränkung, daß als Vergütung für das Erbbaurecht nicht mehr gewährt wird, als was der Besteller bei einer Übertragung des Erbbaurechts auf einen Dritten für die Bauwerke erzielt. Übersteigt der Besteller eine Schuld des Erbbauberechnigten nach § 33 Abs 2 der Erbbaurechtsverordnung, so wird sie auf die Vergütung angerechnet.

§ 12 Recht der Erneuerung

Nach Ablauf des Erbbaurechts hat der Erbbauberechnigte unter den Voraussetzungen des § 31 der Erbbaurechtsverordnung das Vorrecht der Erneuerung.

§ 13 Weitere Verpflichtungen des Erbbauberechnigten

§ 14 Vertragsgemäßer Inhalt des Erbbaurechts

Die vorstehenden Vereinbarungen in den §§ 2 bis 13 gehören zum Inhalt des Erbbaurechts.

§ 15 Vorkaufrechte des Erbbauberechnigten und des Bestellers

(1) Der Besteller räumt dem Erbbauberechnigten an dem Erbbaugrundstück für die Dauer des Erbbaurechts das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.

(2) Der Erbbauberechnigte räumt dem Besteller am Erbbaurecht für dessen Dauer das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.

§ 16 Erbbauszins

(1) Der Erbbauberechnigte hat für die Zeit vom _____ an einen jährlichen Erbbauszins von _____ DM

(in Worten: _____ Deutsche Mark)

zu entrichten. Dieser Erbbauszins erhöht sich vom _____ an auf _____ DM

(in Worten: _____ Deutsche Mark).

(2) Der Erbbauszins ist am Ersten eines jeden Kalendernjahres nachträglich fällig und spätestens 2 Wochen nach Fälligkeit kostenfrei an die Hauptkasse der Bundesbahndirektion zu zahlen.

(Bankkonto: Deutsche Verkehrs-Kredit-Bank AG,

Zweigniederlassung

Nr

oder Postscheckkonto:

Nr

Eine Aufrechnung ist ausgeschlossen.

(3) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, den Erbbauszins ins Grundbuch eintragen zu lassen und ihm im Range vorstehende oder gleichstehende Rechte in Abt II und III des Grundbuchs löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigen, und zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung Vormerkungen in das Erbbaugrundbuch eintragen zu lassen (§§ 1179, 1183 BGB).

§ 17 Grundbucheintragungen

Die vertragschließenden Parteien bewilligen und der Besteller beantragt einzutragen:

I. auf dem Grundbuchblatt des in § 1 bezeichneten Grundstücks:

a) ein Erbbaurecht für die Zeit vom Tage der Eintragung auf Jahre nach Maßgabe dieses Erbbaurechts zugunsten de

Wegen des Inhalts des Erbbaurechts wird auf das für dieses Recht angelegte Erbbaugrundbuch Bezug genommen.

b) ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für den Erbbauberechtigten im Range nach dem Erbbaurecht.

II. Bei Anlegung des Erbbaugrundbuchs:

a) ein Erbbaurecht nach § 1 dieses Vertrags und als Inhalt des Erbbaurechts die Bestimmungen der §§ 2 bis 13,

b) folgende Belastungen:

1. in die Abt II des Erbbaugrundbuchs einen Erbbauszins von DM

(in Worten: Deutsche Mark)

jährlich vom an für den jeweiligen Grundstückseigentümer des in § 1 dieses Erbbaurechts bezeichneten Grundstücks. Dieser Betrag erhöht sich auf das 1½-fache vom

an.

2. in die Abt II des Erbbaugrundbuchs ein Vorkaufsrecht für die Dauer des Erbbaurechts für alle Verkaufsfälle zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundesbahnvermögen), vertreten durch die Bundesbahndirektion

3.

Der Erbbauberechtigte beantragt die Übersendung einer beglaubigten Abschrift des Erbbaugrundbuchblatts mit den erforderlichen Eintragungen auf seine Kosten an den Besteller.

§ 18 Kosten, Ausfertigungen

(1) Sämtliche Kosten und Steuern, die aus dem Abschluß und der Erfüllung dieses Vertrags entstehen, übernimmt der Erbbauberechtigte.

(2) Der Besteller und der Erbbauberechtigte erhalten je eine Ausfertigung dieses Vertrags.

den 19 den 19

Die Bundesrepublik Deutschland
(Bundesbahnvermögen)
vertreten durch die Bundesbahndirektion

(Dienststempel)

(Erbbauberechtigter)

Erbbau-Vertrag

zwischen dem ^{württ.} ~~badischen~~ Landesfiskus — Domänenärar — vertreten durch das Domänenamt

einerseits

und

~~DER~~ Frau

anderseits.

§ 1

Das Domänenärar bestellt

der Gemarkung Freiburg i.Br. für Zwecke des Wohnungsbaues ein Erbbaurecht ^{nach} Maßgabe der Reichsverordnung vom 15. Januar 1919 und unter nachstehenden besonderen Bedingungen.
zur Errichtung eines Wohnblocks mit 12 Wohnungen.
§ 2

Kraft des Erbbaurechtes ist der Erbbauberechtigte berechtigt, auf und unter der Oberfläche des Erbbaugrundstücks nach Maßgabe der baupolizeilich genehmigten Pläne Bauwerke zu erstellen und die nicht überbauten Flächen zur Anlage von Wegen, Gärten und Holräumen oder für ähnliche, dem wirtschaftlichen Zweck der Bauwerke dienende Anlagen zu verwenden.

Wegen Mängel des Grundstücks wird keine Gewähr geleistet.

§ 3

Das Erbbaurecht an dem in § 1 genannten Grundstück beginnt mit dem Tag der Eintragung ins Grundbuch und erlischt mit dem Ablauf des ~~XXXXXX~~ neunundneunzigsten Jahres.

§ 4.

Der Erbbaurecht wird ^{für das} ~~quantifizierende Grundstück auf~~ ^{gebäude}

festgesetzt und ist mit Wirkung vom 1. April 1953 an ~~XX~~ halbjährlich jeweils auf 30. Juni
31. Dezember mit jeweils einer Rate von 752.- DM
und ~~XX~~ eines Jahres und zwar erstmals auf 30. Juni 1953 an die
Kasse des Domänenamts Freiburg oder an eine andere vom Domänenärar zu bestimmende
Kasse zu zahlen. Für die Zeit vom 1. April 1953 bis 30. Juni 1953 ist der
Betrag von 376.- DM auf den 30. Juni 1953 zu zahlen.

Dem Domänenärar steht ein Heimfallsanspruch zu, wenn der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist, oder wenn der Erbbauberechtigte in Vermögenszerfall gerät oder auswandert.

Kommt der Erbbauberechtigte mit der Entrichtung der nach diesem Vertrag zu leistenden Zahlungen länger als einen Monat in Rückstand, so hat er vom Fälligkeitstage an einen Zins in Höhe des jeweiligen allgemeinen Diskontsatzes zu entrichten.

Die Erbbauzinsforderung des Ärars ist durch Eintragung im Grundbuch gemäß § 9 der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 dinglich zu sichern; dieser Eintrag muß allen ändern das Erbbaurecht belastenden Rechten Dritter im Range vorgehen. Eine Änderung dieser Rangordnung zugunsten des Erbbaurechtsnehmers oder dritter Personen wird vom Domänenärar grundsätzlich nicht gewährt.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich:

1. Die auf dem in § 1 genannten Grundstück vorgesehenen Bauwerke binnen eines Jahres auszuführen,
2. die Bauwerke und Anlagen über und unter der Erde während der Dauer des Erbbaurechts in ordnungsmäßigem und ihrem Zweck entsprechenden Zustand zu erhalten,
3. dafür zu sorgen, daß die zur Erschließung des Geländes etwa erforderlichen Straßen- und Kanalbauten nach Maßgabe des Ortsbauplans ausgebaut werden.

Soweit das Ärar zur Bezahlung der Kosten des Ausbaues angehalten werden sollte, hat der Erbbauberechtigte ihm Ersatz zu leisten nach Maßgabe der Größe seines Erbbaugrundstücks.

Das Ärar ist befugt, das Erbbaugelände und die Baulichkeiten jederzeit durch Beauftragte besichtigen und untersuchen zu lassen.

Erfüllt der Erbbauberechtigte die Bauverpflichtung nicht innerhalb der festgesetzten Zeit (Ziffer 1) oder kommt er etwaigen Anordnungen des Ärars nach Ziffer 2 und 3 nicht binnen angemessener Frist nach, so kann das Ärar die Übertragung des Erbbaurechts an sich selbst verlangen (Heimfallsanspruch).

Der Erbbauberechtigte hat die öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Abgaben, Lasten und Pflichten, die den Gebäude- und Grundstückseigentümer als solchen treffen, zu tragen. Diese Verpflichtung tritt hinsichtlich des in § 1 genannten Grundstücks mit dem 1. April 1953 in Kraft.

Der Erbbauberechtigte hat die etwa in Ansatz kommende Urkundensteuer (Gesetz v. 5. 5. 1936) zu tragen.

Zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden oder Reallasten bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung des Ärars. Das Ärar wird seine Zustimmung zu solchen Belastungen nur erteilen, wenn deren Tilgung spätestens 5 Jahre nach Eintragung im Grundbuch beginnt und während der Dauer des Erbbaurechts sichergestellt ist.

Die Bestimmung des Absatzes 1 gilt nicht für Hypotheken, die zugunsten der Badischen Landeskreditanstalt für Wohnungsbau in Karlsruhe zur Sicherung eines Baudarlehens nach Maßgabe der jeweils geltenden Bestimmungen über die Gewährung von Baudarlehen bestellt werden.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden sowie Reallasten, soweit sie sich mit dem Erbbaurecht vereinigen, auf seine Kosten zur Löschung zu bringen. Zur Sicherung dieses Anspruchs des Ärars muß jeweils bei Bestellung von Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden und Reallasten — auch bei Belastungen im Sinne des Absatz 2 — die Eintragung einer Vormerkung ins Grundbuch bewilligt werden. Vor der Bestellung solcher Lasten muß der Erbbauberechtigte dem Domänenärar alsbald entsprechende Nachricht geben.

Die Veräußerung des Erbbaurechts ist nur mit Genehmigung des Domänenärars zulässig. Bei der Veräußerung muß der Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag ausdrücklich übernehmen. Der Erbbauberechtigte haftet mit dem jeweiligen Erwerber des Erbbaurechts dem Domänenärar als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrags.

Dem Ärar steht für jeden Fall der Veräußerung ein dingliches Vorkaufsrecht gemäß § 1094 ff. BGB. am Erbbaurecht zu. Das Recht erlischt, wenn das Ärar nicht binnen 2 Monaten nach Empfang einer ihm von dem jeweiligen

Verkaufes zu beabsichtigenden Abschluß des Vorkaufvertrages die Ausübung des Vorkaufsrechts schriftlich erklärt hat.

Ein einer Gemeinde oder der Landeskreditanstalt (§ 8 Absatz 2) für Baudarlehen etwa einzuräumendes Vorkaufsrecht soll Rang vor dem Vorkaufsrecht des Domänenrars erhalten.

§ 11.

Bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf zahlt das Arar dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für die Bauwerke in Höhe von $\frac{2}{3}$ des gemeinen Wertes, den die Bauwerke bei Ablauf des Erbbaurechts haben. Etwa bei Beendigung des Erbbaurechts an dem Entschädigungsanspruch des Erbbauberechtigten bestehende Rechte Dritter ist der Erbbauberechtigte zu beseitigen verpflichtet.

Bei Beendigung des Erbbaurechts durch Heimfall (§§ 4 und 6) gelten die vorstehende Bestimmungen Absatzes 1 entsprechend.

§ 12.

Dem Erbbauberechtigten wird ein Vorrecht vor anderen Bewerbern auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf eingeräumt für den Fall, daß das Arar das Gelände weiter in Erbbau vergibt und eine Einigung über die neuen Bedingungen zustande kommt.

Dem Erbbauberechtigten steht es frei, das Grundstück vor Ablauf des Erbbaurechts zu den vom Domänenrar gestellten Bedingungen käuflich zu erwerben.

§ 13.

Die Kosten der Verwertung des Erbbaugrundstücks hat der Erbbauberechtigte zu tragen.

§ 14.

Wird das Erbbaugelände zur Zwecke nötig, für welche die Enteignung zulässig ist, so steht dem Arar ein Heimfallanspruch zu. Der § 11 findet in diesem Falle entsprechende Anwendung mit der Maßgabe, daß die Entschädigung nach dem Wert des Erbbaurechts als ganzem, nicht bloß nach dem Wert des Bauwerks zu bemessen ist.

§ 15.

Auf die seitens des Arars nach den §§ 11 und 14 bei der Beendigung oder dem Heimfall herauszuzahlenden Beträge kann das Arar die etwa rückständigen Erbbauzinsen (§ 4) und die sonstigen ihm aus Grund des Erbbauverhältnisses gegen den Erbbauberechtigten zustehenden Forderungen in Anrechnung bringen.

§ 16.

Sämtliche Kosten des Vollzugs dieses Vertrages sowie auch des späteren Vollzugs (insbesondere auch beim Heimfall) trägt der Erbbauberechtigte. Für Ausfertigung des Vertrags sind alsbald nach Unterzeichnung 20.000 DM an das Domänenamt zu zahlen.

§ 17.

Die Vertragsschließenden ~~Wortlaut des Erbbaurechtsvertrages~~ beantragen: folgende Eintragungen ins Grundbuch:

1. Das Erbbaurecht in dem in § 1 genannten Grundstück nach Maßgabe dieses Erbbaurechtsvertrages.
 2. die dingliche Sicherung zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers für die in § 4 des Erbbaurechtsvertrages genannten Erbbauszins; vergl. § 5 des Vertrags.
 3. das Vorkaufsrecht nach § 10 des Vertrags.
- Wegen des Ranges der auf das Erbbaurecht einzutragenden dinglichen Sicherung nach Ziffer 2 vergl. § 3.

§ 18.

Zu diesem Vertrag wird die Genehmigung des Regierungspräsidiums Südbaden
Domänenverwaltung - in Freiburg

vorbehalten.

Dieser Vertrag wird fünffach ausgefertigt. Je eine Fertigung erhalten das Grundbuchamt, das Domänenamt Freiburg und das Regierungspräsidium Südbaden - die fünfte Fertigung ist zum Anschluß an die Rechnung bestimmt.

*) Die Vertragsschließenden erklären folgende Bestimmungen zum Inhalt des Erbbaurechts: §§ 2 Abs. 1, 3, 4 Abs. 2, 6, 7, 8 Abs. 1 und 2, 9 Satz 1, 11, 12, 13, 14, 15.

Freiburg i.Br. den 18. Mai 1953

Für den Landesfiskus
 — Domänenämter —

§ 46 Erbbaurechtsvertrags

Erbbauvertrag

zwischen

der Kath. Pfarrpfünde

und

§ 1

(1) Die Kath. Pfarrpfünde

Erbbaugrundstück

ist nach dem Grundbuch von Freiburg i. Br. Band Heft 1 Eigentümer des Grundstücks

Lgb. Nr. Gemarkung Freiburg i. Br. mit einer Größe von ar,

Bauplatz im Gewinn

Der Grundstückseigentümer bestellt für

ein Erbbaurecht gemäß der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919.

(2) Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage der Eintragung ins Grundbuch und erlischt mit dem Ablauf des neunundneunzigsten Jahres.

(3) Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Gewähr für Rechts- und Sachmängel des Erbbaugrundstücks.

(4) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Gebäude nicht erforderlichen Teil des Grundstücks.

(5) Ist das Erbbaugrundstück bei Abschluß des Erbbauvertrags verpachtet, so übernimmt der Erbbauberechtigte auf seine Kosten für den Grundstückseigentümer die Auseinandersetzung mit dem Pächter. Ersatzansprüche gegenüber dem Grundstückseigentümer stehen ihm nicht zu.

(6) Der Übergang von Besitz, sämtlichen Lasten und Nutzungen des Grundstücks auf den Erbbauberechtigten

wird auf den 1. Januar 1961 festgesetzt.

§ 2

Vom gleichen Zeitpunkt an hat der Erbbauberechtigte an den jeweiligen Grundstückseigentümer einen Erbbauszins

auf volle DM auferordneten jährlichen Erbbauszins in Höhe von DM zu zahlen. Er beruht

auf einer 4 %igen Verzinsung des Verkehrswerts des Grundstücks von DM/qm.

Der Erbbauszins ist im Erbbaugrundbuch als Reallast einzutragen. Diese Reallast muß allen andern, das Erbbaurecht belastenden Rechten Dritter im Range vorgehen.

(2) Der Erbbauszins ist in halb jährlichen Raten auf Ende eines Kalender halb -jahres

fällig und an den Grundstückseigentümer oder an

kostenfrei zu zahlen. Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen sowie ein Zurückbehaltungsrecht an dem Erbbauszins wird ausgeschlossen.

(3) Es verpflichten sich für die Dauer des Erbbaurechts der Grundstückseigentümer gegenüber dem jeweiligen Erbbauberechtigten und der Erbbauberechtigte gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer:

a) Einen neuen Erbbauszins zu vereinbaren, so oft sich der gemeine (Verkehrs-)Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks um mindestens 25 v. H. gegenüber dem Wert im Zeitpunkt der letzten Erbbauszinsfestsetzung verändert hat. Die Vertragsparteien sind sich dabei darüber einig, daß in diesem Zusammenhang Lasten des Grundstücks (insbesondere auch das Erbbaurecht selbst) nicht als Wertminderung des Grundstücks angesehen werden sollen.

b) Das Erbbaurecht in Höhe des vereinbarten neuen Erbbauszins zu belasten.

(4) Der Grundstückseigentümer kann ferner eine Erhöhung des Erbbauszins verlangen, wenn der Erbbauberechtigte auf dem Erbbaugrundstück andere Bauwerke als die, welche in § 4 genannt und in § 5 genehmigt sind, oder zusätzlich Betriebe oder Anlagen, wie sie in § 6 bezeichnet sind, errichtet oder betreibt. In diesem Fall kann der in § 2 Abs. 1 vereinbarte Erbbauszins um 4 % des Verkehrswerts erhöht werden. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaurecht in Höhe des neu festgesetzten Erbbauszins zu belasten.

(5) Einigen sich die Vertragsparteien über die Neufestsetzung des Erbbaurechts nicht, so gilt die Schiedsgutachtervereinbarung des § 10 Abs. 2 entsprechend.

(6) Die Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Einräumung des neuen Erbbaurechts ist zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers durch Vormerkung zu sichern, wobei der neue Erbbaurechts in Höhe des einfachen Betrags des Erbbaurechts gemäß § 2 Abs. 1 vorzumerken ist, und zwar mit Rang unmittelbar nach dem Erbbaurechts gemäß § 2 Abs. 1.

(7) Ist der neu festgesetzte Erbbaurechts höher als der eingetragene Erbbaurechts, so ist der vorgemerkte Anspruch auf Belastung des Erbbaurechts nur in der Höhe unzureichend, welche den bereits eingetragenen Erbbaurechts übersteigt.

Ist der neu festgesetzte Erbbaurechts niedriger als der bereits eingetragene, so ist der Eigentümer verpflichtet, in Höhe des Minderungsbetrags die Teil Löschung des Erbbaurechts zu bewilligen.

(8) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer:

a) In den Fällen des Abs. 3 und 4 einen Zuschlag in Höhe des Unterschiedsbetrags zwischen dem eingetragenen Erbbaurechts und den jeweils darüber hinausgehenden neuen Erbbaurechts zu zahlen. Diese Zahlungsverpflichtung ist mit der sich aus dem neuen Erbbaurechts ergebenden identisch.

b) Nach Umschreibung der Vormerkung jeweils die Eintragung einer neuen Vormerkung zur Sicherung der weiteren Ansprüche des jeweiligen Grundstückseigentümers gem. Abs. 3 und 4 zu bewilligen.

(9) Die Vertragsparteien haben die vorstehenden Verpflichtungen ihren etwaigen Sonderrechtsnachfolgern ebenfalls aufzuerlegen und diese zu verpflichten, das gleiche bezüglich ihrer Sonderrechtsnachfolger zu tun.

(10) Eine etwaige Unwirksamkeit der Abs. 3—9 dieser Vereinbarung berührt die Gültigkeit des Gesamtvertrags nicht.

§ 3

Inhalt des Erbbaurechts

Zum Inhalt des Erbbaurechts gehören neben den gesetzlichen Bestimmungen der Erbbaurechtsverordnung auch die Vereinbarungen in den §§ 4—12 dieses Vertrags.

§ 4

Errichtung von Bauwerken

(1) Die auf dem Erbbaugrundstück vorgesehenen Bauwerke sind innerhalb von zwei Jahren nach Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch auszuführen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Zwei-Familie Wohnhauses mit Garagen

(2) Der Grundstückseigentümer kann verlangen, daß das Grundstück gegen das Nachbargelände eingefriedigt wird.

§ 5

Errichtung, Instandhaltung und Verwendung von Bauwerken

(1) Bauwerke jeder Art darf der Erbbauberechtigte nur errichten, wenn der Grundstückseigentümer zu dem behördlich genehmigten Bauplan seine schriftliche Einwilligung erteilt hat. Vorhandene Bauwerke dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers abgebrochen oder wesentlich verändert werden.

(2) Der Erbbauberechtigte muß die Bauwerke nebst Zubehör und sonstige Anlagen in einem guten baulichen Zustande erhalten und bei Zerstörung wieder aufbauen. Er hat sie, und zwar, so weit es möglich ist, schon während der Bauzeit nach dem jeweiligen Wert gegen Brandschaden zu versichern.

(3) Die in Ausübung des Erbbaurechts errichteten Gebäude und die nicht überbauten Teile des Erbbaugrundstücks dürfen nicht für Zwecke benutzt werden, die gegen die katholische Glaubens- und Sittenlehre verstoßen. Die Entscheidung darüber trifft das Erb. Ordinariat in Freiburg i. Br.

§ 6

Gewerbliche Nutzung

Außer dem etwa in § 4 Abs. 1 genannten Gewerbebetrieb dürfen gewerbliche Anlagen, Betriebsstätten oder Verkaufsstellen, insbesondere auch Gast- und Schankwirtschaften auf dem Erbbaugrundstück nur nach schriftlicher Einwilligung des Grundstückseigentümers eingerichtet werden.

§ 7

Lasten

(1) Die auf das Erbbaugrundstück jetzt und in Zukunft entfallenden öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben, insbesondere die Gebäudeversicherungsbeiträge und die etwaigen Kosten für den Bau, die Unterhaltung und die Reinigung von Straßen und Kanälen, hat der Erbbauberechtigte zu tragen. Er verpflichtet sich, den Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde von der Verpflichtung zur Zahlung der Anliegerbeiträge freizustellen.

(2) Der Erbbauberechtigte haftet für einen ordnungsgemäßen Zustand des Grundstücks, insbesondere für die Verkehrssicherheit und die Erfüllung der Streupflicht.

§ 8

Veräußerung und Belastung

(1) Zur Veräußerung des Erbbaurechts, zu jeder Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten und Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten bedarf der Erbbauberechtigten der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

(2) Die Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung mit Hypotheken und Grundschulden gilt als erteilt, wenn sie für die Bad. Landeskreditanstalt zur Sicherung eines Baudarlehens eingetragen werden.

§ 9

Heimfallrecht

Der jeweilige Grundstückseigentümer ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts auf sich selbst oder einen von ihm zu bezeichnenden Dritten zu verlangen, wenn der Erbbauberechtigte:

a) in Vermögensverfall gerät, namentlich wenn über sein Vermögen ein Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet, die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet wird,

b) mit dem Erbbaurechts mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge oder mit den Zinsen der Grundpfandrechts oder den planmäßigen Tilgungsraten länger als ein Jahr im Rückstand ist,

c) seinen Verpflichtungen nach § 4 Abs. 1, § 5, § 6 und § 7 nicht nachkommt.

§ 10

(1) Macht der Grundstückseigentümer vom Heimfallrecht Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so zählt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke, zu deren Bauplänen er seine schriftliche Einwilligung (§ 5 Abs. 1) erteilt hat, eine Entschädigung, und zwar bei gewerblichen Bauwerken in Höhe des Abbruchwerts und bei anderen Bauwerken von zwei Dritteln des gemeinen Werts, den sie bei Ablauf des Erbbaurechts haben.

Entschädigung für
Bauwerke

(2) Einigen sich die Vertragsparteien über die Entschädigungssumme nicht, so wird sie durch zwei Sachverständige ermittelt, von denen jede Partei einen ernannt. Bestellt der Erbbauberechtigte innerhalb der ihm vom Grundstückseigentümer gesetzten Frist keinen Sachverständigen, so bestimmt ihn auf Ersuchen des Grundstückseigentümers das Erb. Ordinariat — Finanzkammer — in Freiburg i. Br. Einigen sich die Sachverständigen über die Summe der Entschädigung nicht, so bestimmt auf Ersuchen des Grundstückseigentümers der zuständige Landgerichtspräsident einen dritten Sachverständigen, der im stimmgleichen Zusammenwirken mit den zwei vorherbestellten Sachverständigen entscheidet. Alle Kosten dieses Verfahrens hat der Erbbauberechtigte zu tragen.

(3) Auf die Entschädigungssumme werden die Rechte, mit welchen das Erbbaurecht beim Heimfall etwa belastet ist, nach der Höhe des Kapitalbetrags der Ablösungssumme oder des Werts — jeweils mit Nebenleistungen — angerechnet, ohne Rücksicht darauf, ob der Erbbauberechtigte persönlich haftet oder nicht. Auch Forderungen des Grundstückseigentümers an den Erbbauberechtigten werden in Anrechnung gebracht.

(4) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Entschädigungssumme in fünf Jahresraten abzuzahlen. Die Raten sind jeweils auf 1. Januar, und zwar erstmals auf 1. Januar des auf die Übertragung folgenden Jahres fällig. Bis zum Tage der Zahlung ist die Entschädigungssumme in Höhe des zur Zeit der Rückübertragung des Erbbaurechts geltenden gesetzlichen Zinssatzes zu verzinsen.

§ 11

Bei Verletzung der Bestimmungen dieses Vertrags, insbesondere bei verspäteter Zahlung des Erbbauszinses, verfällt der Erbbauberechtigte unbeschadet des § 9 in eine Vertragsstrafe bis zum dreifachen Jahresbetrag des Erbbauszinses nach dem Ermessen des Grundstückseigentümers für jeden Fall der Zuwiderhandlung. Durch Entrichtung der Vertragsstrafe wird der Erbbauberechtigte von der Erfüllung der vertraglichen Verbindlichkeiten und von etwa weitergehenden Schadensersatzansprüchen nicht befreit.

Vertragsstrafe

§ 12

(1) Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein:

- a) das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach § 31 der Erbbaurechtsverordnung
- b) für die Dauer des Erbbaurechts ein dingliches Vorkaufrecht für alle Verkaufsfälle des Erbbaugrundstücks.

Vorrecht auf Erneuerung,
Vorkaufrechte

(2) Der Erbbauberechtigte bestellt dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufrecht für alle Verkaufsfälle.

§ 13

(1) Zur Belastung des Erbbaurechts mit anderen als in § 8 Abs. 1 aufgeführten dinglichen Rechten ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.

Bestandene
Vereinbarungen

(2) Außer der nach § 8 Abs. 1 einzuholenden Genehmigung des Grundstückseigentümers ist im Falle der Veräußerung des Erbbaurechts noch die Genehmigung des Erb. Ordinariats — Finanzkammer — in Freiburg i. Br. erforderlich.

(3) Im Falle des § 7 Abs. 3 der Erbbaurechtsverordnung haftet der Erbbauberechtigte neben dem Erwerber als Gesamtschuldner für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

(4) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, bei allen Belastungen des Erbbaurechts in Abt. III des Erbbaugrundbuchs eine Löschungsvermerkung gem. §§ 1179 und 1163 BGB zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers eintragen zu lassen.

(5) Der Erbbauberechtigte hat bei der Übertragung des Erbbaurechts den Erwerber in sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag eintreten zu lassen und ihn zu verpflichten, auch jeden weiteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

(6) Mehrere Erbbauberechtigte übernehmen sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von ihnen wirken. Die Gesamtschuldner bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder zu empfangen.

(7) Alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag und seiner Durchführung entstehenden Kosten und Abgaben aller Art, auch soweit sie auf neue gesetzliche Bestimmungen zurückzuführen sind, namentlich die Kosten der Vermessung und Vermarkung, der Beurkundung, der Eintragung in das Grundbuch, der Durchführung des Heimfallrechts und der Löschung, trägt der Erbbauberechtigte.

(8) Der Erbbauberechtigte hat den Grundstückseigentümer von allen Ansprüchen Dritter freizustellen, die auf einer Verletzung der Bestimmungen des Erbbaurechts beruhen.

§ 14

So lange das Erbbaurecht im Grundbuch nicht eingetragen ist, hat der Erbbauberechtigte den vereinbarten Erbbauszins als Pacht für das ihm überlassene Grundstück zu zahlen. Dasselbe gilt, wenn das Erbbaurecht aus irgendwelchen Gründen nicht zur Eintragung gelangt. In letzterem Falle sind jedoch beide Parteien berechtigt, das Vertragsverhältnis mit einer Frist von zwei Monaten zum Schluß eines Kalendervierteljahres zu kündigen.

Zusätzliche Vereinbarung
über den Erbbauszins

§ 15

(1) Der Erbbauberechtigte hat das Erbbaugrundstück in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und jede Entwertung zu verhindern. Vorhandene Drainierungsanlagen hat er auf seine Kosten in einem guten Zustand zu erhalten und erforderlichenfalls zu erneuern. Werden durch die Bebauung usw. Änderungen in der Anlage notwendig, so hat er sie auf seine Kosten durchzuführen.

Ergänzende
Bestimmungen
über das Erbbaugrundstück

- (2) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauteilekosten zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen. Die wegen Einhaltung der Verpflichtung aus § 5 Abs. 2 ergebenden Anordnungen des Grundstückseigentümers hat der Erbbauberechtigte zu entsprechen. Unterläßt er dies, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, das zur Erfüllung der Verpflichtung Erforderliche für Rechnung des Erbbauberechtigten ausführen zu lassen.
- (3) Spätestens bei Baubeginn hat der Erbbauberechtigte einen Satz der gem. §§ 5 und 6 dieses Vertrags genehmigten Baupläne zu den Akten des Grundstückseigentümers vorzulegen.

§ 16

Erfüllungsort und Gerichtsstand Erfüllungsort für sämtliche Leistungen aus diesem Vertrag und Gerichtsstand ist der Sitz der Verwaltung des Erbbaugrundstücks.

§ 17

Verwaltungsgebühr Für die Bearbeitung dieses Vertrags hat der Erbbauberechtigte alsbald nach Unterzeichnung einen Unkostenpauschsatz von DM an die Kath. Verwaltungskasse in Freiburg i. Br., Postscheckkonto Karlsruhe Nr. 16 93 zu zahlen. Die von den Erbbauberechtigten zu zahlenden anteiligen Vermessungskosten betragen DM.

§ 18

Genehmigungsvorbehalt Die Genehmigung dieses Vertrages durch das Erb. Ordinariat — Finanzkammer — in Freiburg i. Br. bleibt vorbehalten.

§ 19

Nachbesserungen Die Vertragsschließenden sind über die Bestellung des Erbbaurechts einig. Sie bewilligen und beantragen

1. Für das im § 1 bezeichnete Grundstück im Grundbuch einzutragen:
 - a) ein Erbbaurecht nach § 1,
 - b) ein Vorkaufsrecht nach § 12 Abs. 1 für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Erbbauberechtigten mit dem Range nach dem Erbbaurecht.
2. Ein Erbbaugrundbuch anzulegen und dort einzutragen:
 - a) die §§ 4—12 des Erbbauvertrags gelten als Inhalt des Erbbaurechts, jedoch ohne § 12 Abs. 1 und Abs. 2,
 - b) in Abt. II unter Nr. 1 den Erbbauzins für den jeweiligen Grundstückseigentümer in der im § 2 Abs. 1 angegebenen Höhe als Reallast,
 - c) in Abt. II unter Nr. 2 eine Vormerkung gemäß § 2 Abs. 6 zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers im Range nach dem Erbbauzins (Abt. II Nr. 1),
 - d) in Abt. II unter Nr. 3 ein Vorkaufsrecht nach § 12 Abs. 2 für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer mit dem Rang nach der Vormerkung (Abt. II Nr. 2).

Die Eintragungen können nur gleichzeitig vollzogen werden.

§ 20

Soweit Bestimmungen dieses Vertrags nicht als dinglicher Inhalt des Erbbaurechts vereinbart werden können, sind sie schuldrechtlich wirksam.

Schluß

(1) Die Genehmigung des Erbbauvertrags durch das Erb. Ordinariat — Finanzkammer — in Freiburg i. Br. wird beantragt.

Der Eingang der Genehmigung beim Notariat — Grundbuchamt — ersetzt die Bekanntgabe an die Beteiligten,

(2) Beantragt werden:

- a) eine Vertragsfertigung für das Grundbuchamt
- b) eine beglaubigte Abschrift für das Finanzamt
- c) zwei beglaubigte Abschriften für den Grundstückseigentümer und 2 für den Erbbauberechtigten.

Freiburg i. Br.

SCHRIFTTUMSVERZEICHNIS

I. Kommentare und Lehrbücher

- Brecht, Das Erste Wohnungsbaugesetz, Kommentar, Hamburg 1951
- Erman, Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 2. Band, 3. neubearbeitete Auflage, Münster 1962
- Fischer-Dieskau-Pergande, Das Erste Wohnungsbaugesetz des Bundes, Kommentar, Oldenburg 1950
- Glaß-Scheidt, Erbbaurecht, Kommentar, 2., völlig umgearbeitete Auflage, Berlin 1930
- Günther, Erbbaurecht, Berlin und Leipzig 1919
- Güthe-Triebel, Grundbuchordnung für das Deutsche Reich, 2. Band, 5. Aufl., Berlin 1929: Legitimationsfragen. Erbbaurecht
- Ingenstau, Kommentar zum Erbbaurecht, 3. neubearbeitete Auflage, Düsseldorf 1964
- Jäckel-Güthe, Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz, 7. Auflage, Berlin 1937
- Kretzschmar, Das neurechtliche Erbbaurecht, Leipzig 1919
- Korintenberg-Wenz, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, 6., völlig neubearbeitete Auflage, Köln 1935
- Meikel-Imhof-Riedel, Grundbuchrecht, Kommentar zur Grundbuchordnung, Band 1, 6. neubearbeitete Auflage, Berlin 1965
- Oberneck, Das Reichsgrundbuchrecht, 4. neubearbeitete Auflage, Berlin 1909
- Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, bearbeitet von Dankelmann, Gramm, Hoche, Keidel, Lauterbach, 25. Auflage, München und Berlin 1966
- Planck, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. Band, Sachenrecht, 5. völlig neubearbeitete Auflage, Berlin und Leipzig 1933
- Reichsgerichtsräte, Das Bürgerliche Gesetzbuch, Kommentar, herausgegeben von Reichsgerichtsräten und Bundesrichtern, 3. Band, 2. Teil, Sachenrecht, 11. Auflage, Berlin 1963
- Rosenberg, Sachenrecht, 1. Halbband, München 1919
- Samoje, Erbbaurecht, Kommentar zu der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919, Berlin 1919

- Sieskind, Das Erbbaurecht nach der Verordnung vom 15. 1. 1919, Potsdam 1919
- Soergel-Siebert, Bürgerliches Gesetzbuch, 1. Band: Einleitung, Allgemeiner Teil, Recht der Schuldverhältnisse Allgemeiner Teil, 3. Band: Sachenrecht, 9. Auflage, Stuttgart 1959/1960
- Staudinger, Kommentar zur Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. Band, Sachenrecht, 11. neubearbeitete Auflage, Berlin 1956
- Steiner-Riedel, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung in der Deutschen Bundesrepublik und in Berlin-West, Kommentar, 7. erg. und durchges. Auflage, Berlin 1956
- Wolff-Raiser, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, begründet von Enneccerus, Kipp und Wolff, 3. Band, Sachenrecht, 10. Bearbeitung, Tübingen 1957

II. Monographien, Dissertationen und Aufsätze

- Alberty, Mitbestimmungsanspruch eines Dritten beim Heimfallanspruch gemäß der ErbbauVO, in NJW 1953, 691
- Der Anspruch auf Neufestsetzung des Erbbauzinses und seine Sicherung, in Rpfleger 1956, 330
- Bardow, Beschaffung und Bindung des Baubodens, seine Preisgestaltung und deren Beeinflußbarkeit, Diss. Berlin 1928
- Bänder, Bedeutung und Tragweite des Erbbaurechts, in Bl. GBW 1954, 18
- Bauer, Bauverhältnisse und Wohnungsfrage in Freiburg (mit besonderer Berücksichtigung des kommunalen Kleinwohnungsbaus und der Frage der Sozialisierung des Wohnungswesens), Diss. Freiburg 1922
- Becker, Die Boden- und Wohnungsverhältnisse in Freiburg im Breisgau, Diss. Basel 1933
- Bendix, Die Neuordnung des Erbbaurechts, in Recht 1919, 170
- Bernoulli, Die organische Erneuerung unserer Städte, Ein Vorschlag, Basel 1942
- Bücker-Flürenbrock, Das Erbbaurecht als Heimstätte, Diss. Münster 1921
- Damaschke, Die Bodenreform, 20. Auflage, Jena 1923
- Aufgaben der Gemeindepolitik, 10. Auflage, Jena 1922
 - Kommunale Bodenpolitik, in Jahrb. d. Bodenref. Bd. 3, 161

- Dannenbaum, Erbbaurecht, Der Gesetzentwurf des Reichswirtschaftsamtes vom 3. 5. 1918 nebst Bemerkungen, Berlin 1918
- Denkschrift der Siedlungsgesellschaft Freiburg im Breisgau GmbH anlässlich ihres 10jährigen Bestehens 1919/1929
- Dietzsch, Die Praxis des Erbbaurechts, Berlin 1907
- Dittrich, Erbbaurecht, in DRZ 1918, 204
- Dittus, Wesen und Wert des Erbbaurechts, in "Haus und Wohnung", Jahrgang 1948, 355
- Drescher, Über den vertragsmäßigen Inhalt des Erbbaurechts, in BayNotZ 1921, 181
- Ehrler, Erfahrungen mit städtischem Hausbau, in Jahrb. d. Bodenref. Bd. 8, 99
- Erman, Heinrich, Erbbaurecht und Kleinwohnungsbau, Münster 1907
- Erbbaurecht und Kleinwohnungswesen, in Jahrb. d. Bodenref. Bd. 4, 248
 - Erbbaurecht, in HWStW, 4. Auflage, Jena 1929, Bd. III, S. 774
 - Die Bestimmtheit des Erbbauzinses, in DWohnA 1927, 244
- Glaß, Die wirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts, in "Die Volkswohnung", 1. Jahrgang, 1919, S. 17
- Haegeler, Bauen auf fremdem Grund und Boden, in Bl. GBW 1961, 81
- Haegeler-Kehrer, Anspruch auf Neufestsetzung des Erbbauzinses und seine Sicherung, in Rpfleger 1957, 6
- Hagemann, Zwangsversteigerung eines Erbbaurechts, in Gruch. 65, 31
- Hallbauer, Das Heimfallsrecht im Entwurf eines Reichsgesetzes über das Erbbau-recht, in LZ 1918, 743
- Hansen, Wann ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Zwangsversteigerung des Erbbaurechts erforderlich?, in SchlHA 1954, 77
- Hoeniger, Vom Wesen des Erbbaurechts an städtischem Grundbesitz, Diss. Breslau 1920
- Huber, Zur Beleihung von Erbbaurechten, in NJW 1952, 687
- Hübner, Erbbaurecht, in DWohnA 1927, 11
- Kehrer, Rechtsfragen um das Erbbaurecht, in BWNotZ, 1957, 52
- Die Höhe des Erbbauzinses, in BWNotZ 1955, 249

- Kielsing, Erbbaurecht oder Grundstückskauf?, in "Der Deutsche Gemeindetag" 1938, 702
- Liertz, Gedanken um das Erbbaurecht nebst Gesetzentwurf, in Jahrb. d. Bodenref. 1941, 94
- Volksheimstätten II, 1947
 - Adolf Damaschke und die Deutsche Bodenreform, 1948
- Lubahn, Die städtische Grundrente, Frankfurt 1952
- Lutter, Zustimmung zur Erbbaurechtsübertragung für den Fall der Zwangsversteigerung, in DNotZ 1960, 235
- Lüttge, Wohnungswirtschaft, 2. Auflage, Stuttgart 1949
- Mezger, Bauwerksicherungshypothek an Erbbaurechten, in NJW 1953, 1009
- Mewes, Bodenwerte, Bau- und Bodenpolitik in Freiburg i. Br., in Volkswirtschaftliche Abhandlungen der badischen Hochschulen, Band VII, Heft 3
- Michaelis, Das Erbbaurecht und seine Zukunft, in ZBlFG 1918/19, 1
- Die gesetzliche Neuregelung des Erbbaurechts, in BayZRpfl 1919, 167
 - Buchbesprechung von Kretzschmar, Sieskind und Günther, in JW 1919, 974
 - Buchbesprechung von Glaß-Scheidt, Kober (Staudinger), Samoje und Woelbling in JW 1921, 215
- Mohrbutter-Riedel, Zweifelsfragen zum Erbbaurecht, in NJW 1957, 1500
- Müller, Bruno, Die Bedeutung des neuen Erbbaurechts für die Gemeinden, in Preuß. Verw. Bl. 1919, 648
- Pesch, Die hypothekarische Belastung des Erbbaurechts nach der VO vom 15.1.1919, Diss. Erlangen 1933
- Pesl, Das Erbbaurecht, geschichtlich und wirtschaftlich dargestellt, Leipzig 1910
- Zur besseren Regelung des Erbbaurechts, in Hirths Ann. 1915, 225
 - Das Halberstädter Erbbaurecht, in Zeitschr. "Um Grund und Boden", Bd. 2, Jahrgang 1914, 110
 - Der Entwurf eines Reichsgesetzes über das Erbbaurecht, eine kritische Würdigung, in Zeitschr. "Um Grund und Boden" Bd. 6, Jahrgang 1918, 255
 - Die privatwirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts, in DWohnA 1928, 406

- Pesl, Die volkswirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts in DWohnA 1928, 454
- Peters, Der Inhalt des Erbbaurechts nach der Verordnung vom 15. Januar 1919,
Diss. Rostock 1919
- von der Pfordten, Das Erbbaurecht, in BayGemZ 1919, S. 220; 246; 278
- Pöschl, Zwangsversteigerung und Erbbaurecht, in BB 1951, 977
- Rahn, Die "Dinglichkeit" des Heimfallanspruchs und der sonstigen zum Inhalt
des Erbbaurechts bestimmbaren Verpflichtungen des Erbbauberechtigten,
in BWNotZ 1961, 53
- Reinhard, Der Einfluß der neuen Gesetzgebung auf Zwangsversteigerung und
Zwangsverwaltung, Stuttgart 1925
- Rieth, Das Erbbaurecht in Frankfurt a. M., Diss. Münster 1916
- Ripfel, Konkretisierte Bestellung des Erbbaurechts, in NJW 1957, 1826
- Variabler Erbbauzins?, in DNotZ 1958, 455
- Rößner, Der "Heimstättencharakter" des neuen Erbbaurechts, in BayNotZ 1920,
71
- Rosenberg, Der Entwurf eines Reichsgesetzes über das Erbbaurecht, in DJZ 1918,
477
- Sauerländer, Das neue Erbbaurecht, in LZ 1919, 306
- Schönthal, Sind für die Zwecke der Beleihung von Erbbaurechten durch Hypothe-
kenbanken und andere Kreditinstitute die Bestimmungen des geltenden
Rechts ausreichend oder erscheint - und in welchem Sinne - eine Ergänzung
dieser Bestimmungen erforderlich?, in Verh. d. 31. Deutschen Juristen-
tages, Bd. III S. 85
- Schulte, Rainer, Der gesetzliche und vertragsmäßige Inhalt des Erbbaurechts,
Diss. Göttingen 1958
- Schulte, Reiner, Was kann Inhalt eines Erbbaurechts sein?, in BWNotZ 1961, 315
- Der gleitende Erbbauzins in BWNotZ 1961, 204
- Sichtermann, Zur Beleihung von Erbbaurechten, in Zeitschr. für das gesamte
Kreditwesen 1952, 445
- Stahlhacke, Vorschläge zur Neuordnung des Erbbaurechts, 2., durchgesehene
Auflage, Tübingen 1960 (Zit.: Stahlhacke, Vorschläge)
- Strecker, Über den vertragsmäßigen Inhalt des Erbbaurechts, in Recht 1920, 227

- Voß, Über die Abfassung von Erbbauverträgen, in DNotZ 1931, 386; 452; 506
- von Wagner, Praktische Bedenken und Einwände gegen die heutige Form des Erbbaurechts, in Jahrb. d. Bodenref. Bd. 4, 296
- Wangemann, Unbestimmter Erbbauzins und dingliche Sicherung, in NJW 1957, 978
- Die Sicherung des steigenden Erbbauzinses, in DNotZ 1959, 174
- Weissenborn, Erbbau und Privatgrundbesitz, in Zeitschr. für Wohnungswesen, Jahrg. 1913/14, 298
- Weitnauer, Die Belastung des Erbbaurechts mit einem Dauerwohnrecht, in DNotZ 1953, 119
- Wertsicherungsklauseln beim Erbbauzins, in DNotZ 1957, 295
- Wild, Der Entwurf eines Reichsgesetzes über das Erbbaurecht, in Recht und Wirtschaft 1918, 128
- Wittmaack, Das Erbbaurecht des BGB, in Fischers Abh. Bd. 14, München 1906
- Zeitler, Das Erbbaurecht nach der Reichsverordnung vom 15.1.1919, in BayNotZ 1919, 130

L E B E N S L A U F

Ich wurde am 17. November 1940 als Sohn des damaligen Rechtsrats und späteren Oberbürgermeisters der Stadt Freiburg i. Br. Dr. Josef Brandel und seiner Ehefrau Christine, geb. Kissel, in Freiburg i. Br. geboren. Nach dem Besuch der Volksschule trat ich im Jahre 1950 in das humanistische Gymnasium in Freiburg ein, an dem ich im Jahre 1959 die Reifeprüfung ablegte. Mit dem Sommersemester 1959 nahm ich das Studium der Rechts- und Staatswissenschaften auf und studierte an den Universitäten München und Freiburg. Am 9. Dezember 1963 legte ich in Freiburg die erste juristische Staatsprüfung ab. Seit dem 16. Januar 1964 befinde ich mich im juristischen Vorbereitungsdienst des Landes Baden-Württemberg.

